

## **Qualifizierung der Kernstädte für die Folgen der Reurbanisierung**

**Evaluierung der Maßnahmen im Wohnkonzept 2025 der Landeshauptstadt  
Hannover für die gewandelten Ansprüche an den Wohnraum**

Besjana Gerbeshi  
(Matrikelnummer: 70377686)

Eingereichte Abschlussarbeit  
zur Erlangung des Grades  
Bachelor of Arts

im Studiengang  
Stadt- und Regionalmanagement

an der Karl-Scharfenberg-Fakultät  
der Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaften

Erste Prüferin: Prof. Dr. Brigitte Wotha

Zweite Prüferin: Lisa Bubeleber, B.A.

Eingereicht am: 18.08.2016

# Inhalt

Abbildungsverzeichnis .....	II
Tabellenverzeichnis .....	III
1. Einleitung .....	- 1 -
1.1 Problemstellung .....	- 1 -
1.2 Zielsetzung .....	- 1 -
1.3 Vorgehensweise .....	- 2 -
2. Methodik .....	- 3 -
3. Rahmenbedingungen der Reurbanisierung .....	- 5 -
3.1 Wertewandel der Gesellschaft .....	- 5 -
3.2 Neue Haushaltsstrukturen .....	- 7 -
4. Wanderungen und Haushaltsstrukturen in Hannover .....	- 10 -
4.1 Tendenzen der Reurbanisierung in Hannover .....	- 10 -
4.2 Alters- und Haushaltsstruktur der Landeshauptstadt Hannover .....	- 14 -
5. Die gewandelten Ansprüche an den städtischen Wohnraum .....	- 19 -
5.1 Ansprüche an das Wohnen in der Innenstadt .....	- 19 -
5.2 Ansprüche der verschiedenen Haushaltsformen .....	- 23 -
6. Strategien und Maßnahmen der Stadt Hannover als Antwort auf die Herausforderungen der Reurbanisierung .....	- 28 -
6.1 Das Handlungsfeld Wohnen in der Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Hannover .....	- 28 -
6.2 Die Evaluation der Maßnahmen im Wohnkonzept 2025 der Landeshauptstadt Hannover .....	- 31 -
6.2.1 Wohnungsneubau .....	- 32 -
6.2.2 Wohnen im Bestand .....	- 37 -
6.2.3 Bezahlbares Wohnen in der Stadt .....	- 41 -
6.2.4 Kommunikation – Kooperation – Beratung .....	- 44 -
6.3 Die Schlussfolgerungen der Evaluation .....	- 46 -
7. Fazit .....	- 49 -
Literaturverzeichnis .....	IV

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerung ab 20 Jahren nach Familienstand in Deutschland 1970 bis 2013.....	- 6 -
Abbildung 2: Frauen von 20 bis 34 Jahren in Privathaushalten nach Haushaltsgröße in Deutschland, 1991 und 2013 .....	- 7 -
Abbildung 3 - Privathaushalte nach Haushaltsgrößen in Deutschland, 2010 und 2030 (in Prozent) .....	- 8 -
Abbildung 4: Einwohnerentwicklung vom 01.01.2011 bis zum 01.01.2030 in der Landeshauptstadt Hannover und im Umland (ab 1.1.2015) .....	- 12 -
Abbildung 5: Anteil der 0 bis 17-Jährigen an der Gesamtbevölkerung nach Städten und Gemeinden 2013 in Prozent, Region Hannover (nach dem Melderegister der Landeshauptstadt Hannover) .....	- 14 -
Abbildung 6: Anteil der ab 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung nach Städten und Gemeinden 2013 in Prozent, Region Hannover (nach dem Melderegister der Landeshauptstadt Hannover) .....	- 15 -
Abbildung 7: Einpersonenhaushalte nach Stadtteilen .....	- 17 -
Abbildung 8: Durchschnittliche Gewichtung von Wohnstandortkriterien nach Quartierstypen .....	- 20 -
Abbildung 9: Vor- und Nachteile des innerstädtischen Wohnstandortes .....	- 22 -
Abbildung 10: Durchschnittliche Gewichtung von Wohnstandortkriterien nach Haushaltsformen .....	- 23 -
Abbildung 11: Das Stadtentwicklungskonzept – Struktur und Aufbau .....	- 30 -
Abbildung 12: Blick vom Hohen Ufer auf geplanten Neubau mit Gastronomienutzung im Untergeschoss.....	- 41 -

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung vom 1.1.2014 (Basis) bis zum 1.1.2030 ..... - 12 -

Tabelle 2: Bevölkerungsprognose vom 1.1.2014 (Basis) bis zum 1.1.2025 und  
1.1.2030..... - 16 -

# **1. Einleitung**

## **1.1 Problemstellung**

Ein Trend, der immer stärker im täglichen Leben zu beobachten ist, ist der zunehmende Wunsch der Menschen, in der Innenstadt zu wohnen. Noch nie war der Anteil der in der Stadt lebenden Menschen so hoch. Wie können sich die Städte für die verstärkte Wohnungsnachfrage in der Innenstadt qualifizieren und passenden Wohnraum anbieten? Als Rahmenbedingung dieser Entwicklung können, unter anderem, der Wertewandel der Gesellschaft und die veränderten Haushaltsstrukturen gesehen werden. Während früher die Familiengründung und der Einzug in das „Haus im Grünen“ fester Bestandteil der Lebensplanung waren, finden sich heute viele verschiedene Lebensstile und Varianten, das eigene Leben zu gestalten. Die Möglichkeiten der Lebensführung haben sich vergrößert und führen zunehmend zu geänderten Ansprüchen an das Wohnen.

Am Praxisbeispiel der Landeshauptstadt Hannover wird bewertet, ob sich die Maßnahmen im Wohnkonzept 2025 den veränderten Wohnraumanprüchen der Menschen und der Reurbanisierung anpassen und wie Städte auf die vergrößerte Nachfrage nach dem innerstädtischen Wohnen reagieren können.

## **1.2 Zielsetzung**

Wieso möchten die Menschen gerne in der Stadt wohnen und welche Ansprüche werden heute an den Wohnraum gestellt? Wie können sich die Städte auf diese gewandelten Ansprüche und die Reurbanisierung einstellen und dafür qualifizieren? Das Ziel dieser Bachelorarbeit ist es am Praxisbeispiel Hannover herauszufinden, inwieweit sich Städte für die erhöhte Nachfrage am innerstädtischen Wohnen qualifizieren können und den Wohnraum den Wünschen entsprechend ausrichten können. Die Evaluation des Wohnkonzeptes 2025 soll zeigen, inwieweit die gewandelten Ansprüche an den Wohnraum von der Stadt Hannover in der Planung berücksichtigt wurden und ein Fazit darüber geben, wie Städte in Zukunft mit der vergrößerten und veränderten Nachfrage umgehen können.

### **1.3 Vorgehensweise**

Zunächst werden derzeitige Trends des gesellschaftlichen Wertewandels, die veränderten Haushaltsstrukturen und die daraus resultierenden Folgen für das Wohnverhalten betrachtet. In Kapitel 4 wird überprüft, ob eine verstärkte Wanderung in die Stadt Hannover wahrnehmbar ist und welche Haushaltsstrukturen in Hannover vorzufinden sind. In diesem Zusammenhang wird auch die Altersstruktur näher betrachtet. Das Wissen über die dominierenden Altersgruppen und Haushaltstrukturen in Hannover wird im späteren Verlauf für die Evaluierung verwendet. Kapitel 5 führt auf, welche Erwartungen an das Wohnen in der Innenstadt gestellt werden und welche Wohnwünsche die verschiedenen Haushaltsformen an das städtische Wohnen haben. In Kapitel 6.1 wird kurz betrachtet, welche Konzepte und Maßnahmen zum Handlungsfeld Wohnen in Hannover aktuell sind. In Kapitel 6.2 folgt die Evaluierung der Maßnahmen im Wohnkonzept 2025 unter Berücksichtigung der in den vorherigen Kapiteln erarbeiteten Informationen. Die daraus resultierenden Schlussfolgerungen folgen in Kapitel 6.3.

Zuletzt folgt das allgemeine Fazit, das Rückschlüsse darüber geben soll, wie sich die Städte für eine Reurbanisierung und die gewandelten Ansprüche an den Wohnraum qualifizieren können und welche Aspekte zunehmend wichtig werden.

## 2. Methodik

Im Rahmen der vorliegenden Bachelorarbeit wird das Wohnkonzept 2025 der Landeshauptstadt Hannover evaluiert. Eine Evaluation beinhaltet „eine Bewertung oder Beurteilung eines Sachverhalts oder Objekts auf der Basis von Informationen“ (Stockmann und Meyer 2014, 72). Diese Bedeutung drückt auch das Wort „Evaluation“ aus: Das Wort stammt aus dem lateinischen und besteht aus den Wörtern „valor“, also Wert. Die Vorsilbe „e“ oder „ex“ entspricht im deutschen dem Wort „aus“ (vgl. Stockmann und Meyer 2014, 72). Die Methodik der Evaluation wurde ausgewählt, da das Ziel dieser Bachelorarbeit die Bewertung der Maßnahmen im Wohnkonzept 2025 der Landeshauptstadt Hannover im Hinblick auf die Anpassung an die gewandelten Ansprüche der Menschen an das innerstädtische Wohnen ist.

Im Rahmen einer Evaluation werden zunächst „Informationen [werden] gesammelt“ (Stockmann und Meyer 2014, 72), die im späteren Verlauf zu der „Entscheidungsfindung“ (Stockmann und Meyer 2014, 72) beitragen. Um eine Bewertung umzusetzen, müssen vorher „theoretisch festgelegte“ (Stockmann und Meyer 2014, 242) Bewertungskriterien genannt werden, anhand welcher die Bewertung stattfinden kann. „ob etwas „gut“ oder „schlecht“ ist ergibt sich nicht durch das Bewertungsverfahren an sich oder gar die subjektive Betrachtung des Bewertenden, sondern durch die a priori erfolgte normative Bestimmung theoretischer Zuordnungskriterien“ (Stockmann und Meyer 2014, 242).

Zur Festlegung der theoretischen Bewertungskriterien wurden im ersten Schritt die Rahmenbedingungen für die erhöhte Nachfrage des städtischen Wohnens festgestellt. Dazu wurden in Kapitel 3 aktuelle Tendenzen des gesellschaftlichen Wertewandels und die geänderten Haushaltsstrukturen der Menschen, als Rahmenbedingungen der Reurbanisierung, beschrieben. Als nächster Schritt wurden in Kapitel 4 die Wanderungen und die Alters- und Haushaltsstruktur in Hannover näher betrachtet. Ziel war es hier zu erkennen, ob die Tendenzen einer Reurbanisierung in Hannover sichtbar sind und welche Alters- und Haushaltsstrukturen in Hannover vorzufinden sind. Kapitel 5 stellt die gewandelten Ansprüche der Menschen an das städtische Wohnen dar. Anhand des Wissens der Alters- und Haushaltsstruktur der Stadt Hannover und der Ansprüche an den Wohnraum konnte im 6. Kapitel die Evaluation der Maßnahmen des Wohnkonzeptes 2025 und damit die Bewertung stattfindet.

Das Ziel einer Evaluation ist es, mögliche „Handlungsalternativen“ zu nennen und die Evaluation „nicht zum Sklaven der persönlichen Vorlieben und Einstellungen einzelner Interessengruppen [zu] machen“ (Stockmann und Meyer 2014, 243). Anhand der erarbeiteten Informationen wurden die Maßnahmen im Wohnkonzept 2025 bewertet und führten dadurch zu einer Schlussfolgerung mit Handlungsempfehlungen.



### **3. Rahmenbedingungen der Reurbanisierung**

#### **3.1 Wertewandel der Gesellschaft**

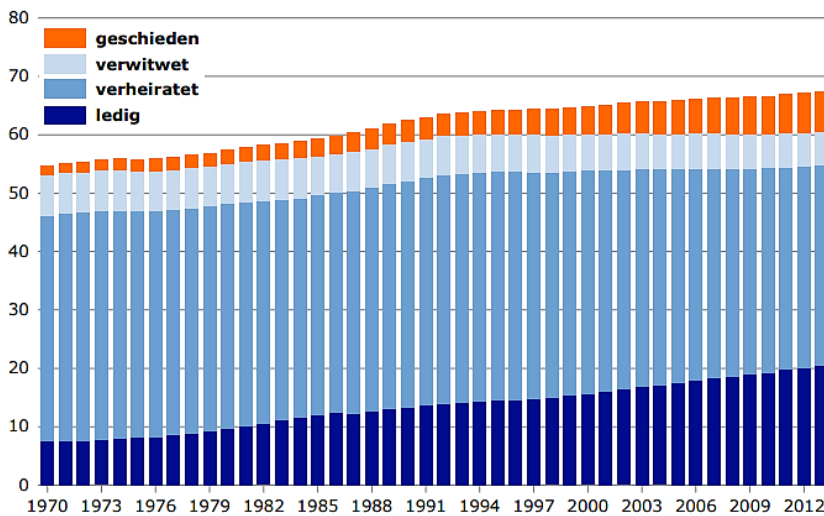
„Stadtentwicklung ist immer in gesamtgesellschaftliche Wandlungsprozesse eingebunden“ (BBSR 2011b, 1) und „veränderte Lebensstile und Wertvorstellungen der Stadtbewohnerinnen und -bewohner“ (BBSR 2011b, 1) haben starken Einfluss auf die Stadtentwicklung und verändern die Haushaltsstrukturen. „Die Strukturveränderungen privater Haushalte sind ein zentraler Einflussfaktor der Reurbanisierung“ (Kabisch, Steinführer und Haase 2012, 125), doch welche Veränderungen lassen sich in den Wertvorstellungen und Haushaltsstrukturen der Menschen feststellen und wie beeinflusst dieses Verhalten die Wahl des Wohnstandortes? Zu Beginn der Arbeit werden einige wichtige Entwicklungen und ihre Auswirkungen auf die Wohnpräferenzen näher betrachtet.

Es zeigt sich, dass die Familie ihre „lebenswichtigen Funktionen“ (Häußermann und Siebel 1987, 16) verloren hat. Kinderlosigkeit wird von der Gesellschaft akzeptiert und ist längst keine Besonderheit mehr (Häußermann und Siebel 1987, 16). Dies hängt zum Teil auch mit dem starken Bedeutungsverlust der Ehe zusammen. Früher wurde viel Wert auf die Ehe und die Familie gelegt und das Alleinleben als ungewöhnlich und negativ angesehen. In der Gesellschaft wurde der Eindruck vermittelt, dass als Alleinstehende/r ohne die Gründung der eigenen Familie ein wichtiger Schritt im Leben fehle (vgl. Häußermann und Siebel 1987, 16). Diese Denkweise ist in der heutigen Gesellschaft nur noch selten vorzufinden. In Abbildung 1 ist gut zu erkennen, wie der Anteil der ledigen Bevölkerung seit den 1970er Jahren konstant gestiegen ist.

Ein unabhängiges Leben, das individuell den eigenen Interessen und Wünschen angepasst werden kann, wird von den Menschen mit dem Alleinleben in Verbindung gesetzt (vgl. Häußermann und Siebel 1987, 16).

### Bevölkerung ab 20 Jahre\* nach Familienstand in Deutschland, 1970 bis 2013\*\*

Anzahl in Mio.



\* Die Altersgrenze 20 Jahre wurde gewählt, weil es bis einschließlich 1974 unterschiedliche Grenzen für die Volljährigkeit gab (Früheres Bundesgebiet 21 Jahre, DDR 18 Jahre).

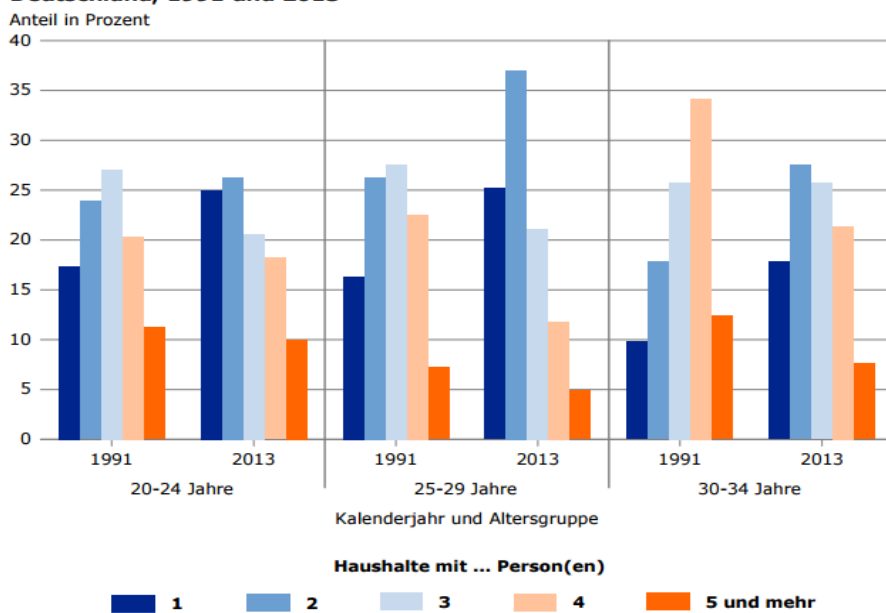
\*\* Die Bevölkerungszahlen nach Familienstand und Alter für 2011, 2012 und 2013 beruhen noch

Abbildung 1: Bevölkerung ab 20 Jahren nach Familienstand in Deutschland 1970 bis 2013, Quelle: (BiB 2016c)

Ebenso hat sich die Rolle der Frauen geändert. Die moderne Frau möchte ein eigenständiges Leben führen und ein Teil der Arbeitswelt sein. Durch berufliche Erfolge soll die „gesellschaftliche Anerkennung“ (Häußermann und Siebel 1987, 16) erfolgen. Die Rolle der Hausfrau und Mutter wird zunehmend unattraktiv. Dies lässt damit den Kinderwunsch in vielen Fällen gar nicht aufkommen. Zudem möchten immer mehr Frauen ungern aufgrund einer Schwangerschaft aus dem Berufsleben aussteigen (vgl. Häußermann und Siebel 1987, 16). In Abbildung 2 zeigt sich, dass die Anzahl der Frauen, die in einem Haushalt mit einer Person leben, in allen drei Altersgruppen im Jahr 2013 höher ist als im Jahr 1991.

Die Entscheidung der Menschen kinderlos zu bleiben, sorgt dafür, dass das Wohnen in der Innenstadt verstärkt umgesetzt wird. Darunter fallen die Alleinstehenden und Paare ohne Kinder. Doch auch alleinerziehende Elternteile suchen zunehmend die Stadt als Wohnort auf (vgl. Häußermann und Siebel 1987, 12). Die Zahl der „klassischen Normalfamilien“ (Häußermann und Siebel 1987, 13) sinkt und genau diese „waren diejenigen, die den Trend hinaus in die Suburbs getragen haben“ (Häußermann und Siebel 1987, 13).

### Frauen von 20 bis 34 Jahren in Privathaushalten\* nach Haushaltsgröße in Deutschland, 1991 und 2013



\* Privathaushalte am Haupt- und Nebenwohnsitz

Datenquelle: Statistisches Bundesamt Mikrozensus, Berechnungen: BIB

© BiB 2015

Abbildung 2: Frauen von 20 bis 34 Jahren in Privathaushalten nach Haushaltsgröße in Deutschland, 1991 und 2013, Quelle: (BiB 2016d) (nach Daten des Statistischen Bundesamtes)

Diese Entwicklung sorgt zunehmend für eine Veränderung der Haushaltsstrukturen. Es zeigt sich, dass das Familienleben durch „das erweiterte Spektrum an Handlungsspielräumen an Attraktivität verloren“ (Geißler 2013, 429) hat und sich neue Möglichkeiten der Haushaltszusammensetzung bilden.

### 3.2 Neue Haushaltsstrukturen

Der Wertewandel der Gesellschaft und die Neigung wenige bis gar keine Kinder zu haben, verursachen auch eine Veränderung der Haushaltstrukturen. „Diese neuen Haushalte bevorzugen meist die Innenstadt als Wohnstandort“ (Häußermann und Siebel 1987, 12).

In der Anzahl der Haushalte lässt sich ein Anstieg wahrnehmen. Während 1991 35,3 Millionen Haushalte gezählt wurden, waren es 2010 bereits 40,3 Millionen. Gleichzeitig nimmt in Verbindung dazu die Personenzahl in den Haushalten immer weiter ab. Momentan leben im Schnitt zwei Personen pro Haushalt, wobei die Zahl der ein-Personen Haushalte steigend ist (vgl. BMI 2011, 44).

Während 1991 in Deutschland 11,9 Millionen Personen alleine lebten, waren es 2010 bereits 16,2 Millionen. Dies betraf 40,2% aller Haushalte. Im Jahr 2030 soll laut dem Demografie Bericht die Anzahl der Haushalte bei ca. 41 Millionen liegen. Diese Entwicklung lässt sich der Abbildung 3 entnehmen (vgl. BMI 2011, 44f.).

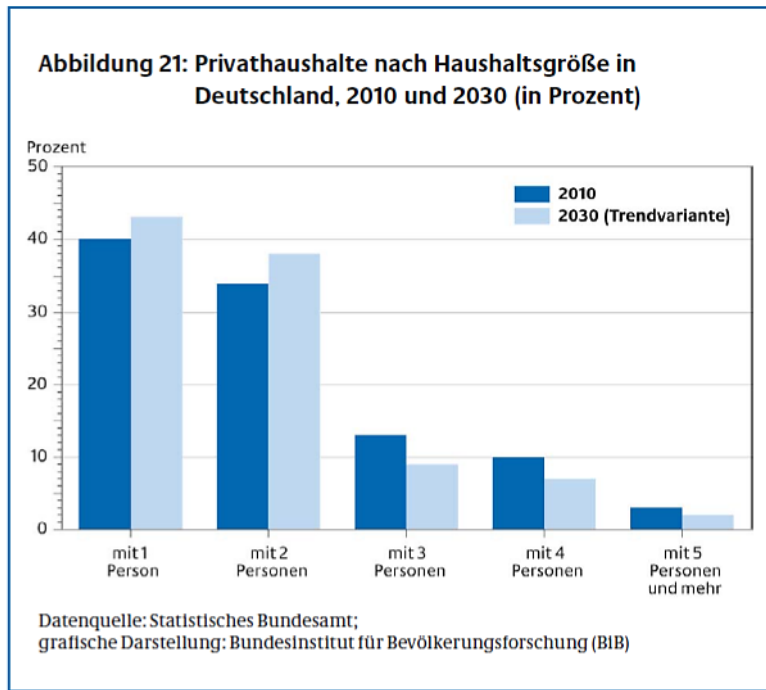


Abbildung 3 - Privathaushalte nach Haushaltsgrößen in Deutschland, 2010 und 2030 (in Prozent),  
Quelle: (BMI 2011, 45 nach Daten des Statistischen Bundesamtes)

Da parallel dazu die Bevölkerungszahl in Deutschland als Folge des demographischen Wandels weiter sinkt, wird die Haushaltsgröße dementsprechend weiter abnehmen (vgl. BMI 2011, 45).

Allerdings benötigt die Umsetzung dieser neuen Arten der Haushaltszusammensetzung ein soziales Umfeld, in welchem die moderne Lebensführung akzeptiert wird. Innenstädtische Mehrfamilienhäuser bieten dafür die besten Voraussetzungen (vgl. Kabisch, Steinführer und Haase 2012, 117). Besonders „Ein- und Zwei-Personen Haushalte sind vor allem typisch für die großen Städte“ (Häußermann und Siebel 1987, 13). Auch kommt es öfter zu einem Wechsel der Lebenspartner und auch Wohngemeinschaften werden vermehrt gebildet. Freunde und Bekannte müssen schnell und gut zu erreichen sein. Das städtische Leben bietet dafür die optimalen Voraussetzungen. Der Wohnstandort befindet sich in zentraler Lage und bietet eine räumliche Nähe zu den städtischen Dienstleistungen und Freizeitangeboten. Darüber hinaus finden sich in der Stadt Menschen, die die eigenen Ansichten teilen und ebenfalls die modernen Wohnformen ausleben. Die Großstadt

bietet Raum für Anonymität, in dem eine soziale Kontrolle nicht vorhanden ist, sodass die eigenen Einstellungen gelebt werden können, ohne dass sich die Menschen mit Vorurteilen konfrontiert sehen (vgl. Kabisch, Steinführer und Haase 2012, 117). „die Stadt [wird] als ein Möglichkeitsraum angesehen“ (Sandfuchs 2008, 89), der Spontaneität, Flexibilität und Raum für Selbstverwirklichung bietet.

Das Lebensgefühl der Stadt bildet ein zentrales Motiv zum innerstädtischen Wohnen. Die Stadt bietet eine „Lebendigkeit“ (Gebhardt und Wiegandt 2014, 158), die den Menschen zunehmend wichtig ist. Dieser Faktor ist in ländlichen Räumen nicht gegeben und macht die Stadt, besonders für Alleinlebende, zunehmend attraktiv. Die Menschen benötigen durch das Alleinleben Möglichkeiten, um mit anderen zu kommunizieren. Lässt sich die Tendenz zum innerstädtischen Wohnen auch in Hannover feststellen?

## **4. Wanderungen und Haushaltsstrukturen in Hannover**

### **4.1 Tendenzen der Reurbanisierung in Hannover**

Die Reurbanisierung wurde die letzten Jahre immer häufiger diskutiert und die Artikel und Bücher über eine Renaissance der Innenstadt häufen sich. Laut HERFERT und OSTERHAGE (2012, 95) setzte diese Trendumkehr zum Vorteil der Innenstädte etwa ab dem Jahr 2000 ein. Im Rahmen dieser Arbeit wird Reurbanisierung als „ein Prozess des relativen oder absoluten Bevölkerungsgewinns der Kernstadt im Vergleich zum Umland“ (Haase, et al. 2010, 25) verstanden. Die Kernstadt nimmt demnach stärker als das Umland an Bewohnern zu und es kommt zu einer verstärkten Nachfrage der Kernstadt. Das „Verständnis von Reurbanisierung unterstellt als deren Träger die Wohnbevölkerung“ (Brake und Urbanczyk 2012, 40), daher wird in diesem Kapitel betrachtet, wie sich die künftige Entwicklung der Wanderungen auf die Landeshauptstadt Hannover und auf das Umland auswirken und ob sich die Tendenz zur Reurbanisierung feststellen lässt.

Die niedersächsische Landeshauptstadt Hannover gehört zu den wichtigen Industrie- und Messestädten Europas und befindet sich zwischen dem norddeutschen Tiefland und dem niedersächsischen Bergland. Die Kernstadt gehört zu der Region Hannover, die aus 21 Kommunen besteht und einen Kommunalverband bildet. Die Region Hannover besteht seit dem 1. November 2001 und weist eine Bevölkerungszahl von ca. 1,1 Millionen Einwohnern auf. Die Landeshauptstadt Hannover, im Kern der Region, besteht aus 51 Stadtteilen (vgl. Landeshauptstadt Hannover, o.J. d. o. S.). Die Einwohnerzahl liegt bei 523.642 Personen (vgl. Landeshauptstadt Hannover 2015b). 2015 wohnten 14% alle Einwohner Niedersachsens in der Region Hannover, also ungefähr jede/r Siebte. Davon entfielen 46,1% auf die Landeshauptstadt Hannover (Region Hannover 2015, 3). In der gesamten Region Hannover ist seit 2009 ein Anstieg der Einwohnerzahl mit „jährlich steigender Dynamik“ (Region Hannover und Landeshauptstadt Hannover 2014, 9) feststellbar und bis 2030 wird für die gesamte Region ein Einwohneranstieg von 1,3% erwartet (vgl. Region Hannover und Landeshauptstadt Hannover 2014, 16).

Im Zeitraum von 2009 bis 2012 konnte die Landeshauptstadt Hannover einen Wanderungsgewinn von 16.000 Einwohnern verzeichnen, das Umland dahingegen nur einen Gewinn von 1.600 Einwohnern (vgl. Region Hannover und Landeshauptstadt Hannover 2014, 13). Es zeigt sich, dass am Anstieg der Einwohnerzahl in der Region

vor allem die Stadt Hannover eine große Rolle spielt. Allein im Jahr 2013 schaffte die Landeshauptstadt einen Bevölkerungsanstieg von „knapp 5000 Personen“ (Region Hannover und Landeshauptstadt Hannover 2014, 9). Im Umland zeigten sich hingegen bis 2009 zunächst nur Bevölkerungsverluste. Seit 2010 ist wieder ein Anstieg zu beobachten. Insgesamt verzeichnete die Stadt Hannover jedoch 2012 und 2013 weiterhin höhere Bevölkerungszunahmen als das Umland (vgl. Region Hannover und Landeshauptstadt Hannover 2014, 9).

Das Umland konnte in der Vergangenheit Zunahmen meist durch die Suburbanisierung erzielen. Die Suburbanisierung, der Zuzug der Menschen in das Umland, war „in den 1990er Jahren des 20. Jahrhunderts allerdings deutlich stärker ausgeprägt als heute“ (Region Hannover und Landeshauptstadt Hannover 2014, 13). Zwischen 2009 und 2012 zogen 9000 Personen aus der Stadt in das hannoversche Umland, während nur 7600 Personen aus dem Umland in die Landeshauptstadt zogen. Allerdings bestehen die Verluste des Umlandes an die Stadt meist aus jungen Erwachsenen. Zusätzlich können die Wanderungsverluste der Stadt Hannover an das Umland ausgeglichen werden: Die Stadt weist hohe Wanderungsgewinne aus Gebieten auf, die nicht zur Region Hannover gehören. Insgesamt zeigen sich in der Stadt Hannover dadurch trotzdem deutliche Wanderungsgewinne. Wird das Geburtendefizit abgezogen, kann Hannover zwischen 2009 und 2013 eine Steigerung der Einwohner von rund 10.000 Personen vorweisen. Durch die hohen Geburtendefizite im Umland kam es dort im gleichen Zeitraum zu einem Zuwachs von nur 1.500 Personen (vgl. Region Hannover und Landeshauptstadt Hannover 2014, 13f.).

Um ein genaues Bild der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung zu erhalten, wurde von der Landeshauptstadt eine Bevölkerungsprognose für den Zeitraum von 2014 bis 2030 für die gesamte Region erstellt. Demnach ist in Hannover mit einem Zuwachs von 3,7% zu rechnen (auf insgesamt 543.644 Einwohner), während die Bevölkerung im Umland um 0,8% (auf insgesamt 609.294 Einwohner) schrumpfen wird, wie auch in Tabelle 1 zu erkennen ist.

	Bevölkerung		Veränderung		natürlicher Saldo	Wande- rungssaldo
	1.1.2014	1.1.2030	absolut	in %		
Landeshauptstadt Hannover	524.450	543.644	19.194	3,7	-2.898	22.092
Umland	614.250	609.294	-4.956	-0,8	-42.199	37.243
<b>Region Hannover</b>	<b>1.138.700</b>	<b>1.152.938</b>	<b>14.238</b>	<b>1,3</b>	<b>-45.098</b>	<b>59.335</b>

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung vom 1.1.2014 (Basis) bis zum 1.1.2030, Quelle: (Region Hannover und Landeshauptstadt Hannover 2014, 16)

Der Wanderungsgewinn wird sich für den Zeitraum von 2014 bis 2030 in der Region Hannover auf insgesamt 59.335 Personen belaufen. Dabei entfällt der Großteil auf das Umland (siehe Tabelle 1), doch „Die Wanderungsgewinne werden im Umland dabei von relativ vielen Sterbefällen hochaltriger Personen ab ca. 85 Jahre im Prognosezeitraum kompensiert, so dass die Einwohnerzahl insgesamt ungefähr konstant bleibt“ (Region Hannover und Landeshauptstadt Hannover 2014, 16).

Abbildung 4 stellt die Einwohnerentwicklung von 2011 bis 2030 in der Landeshauptstadt und im Umland graphisch dar. Dabei wird deutlich, dass in der Landeshauptstadt bis 2026 ein Zuwachs von bis zu 19.800 Personen erwartet wird. Die vier darauffolgenden Jahren wird mit einem leichten Absinken der Einwohnerzahl gerechnet. Im Umland wird zunächst bis 2018 eine Zunahme erwartet, die sich dann jedoch einstellt. Von 2019 bis 2030 wird für das Umland ein Minus von 8.600 Personen erwartet (vgl. Region Hannover und Landeshauptstadt Hannover 2014, 16).

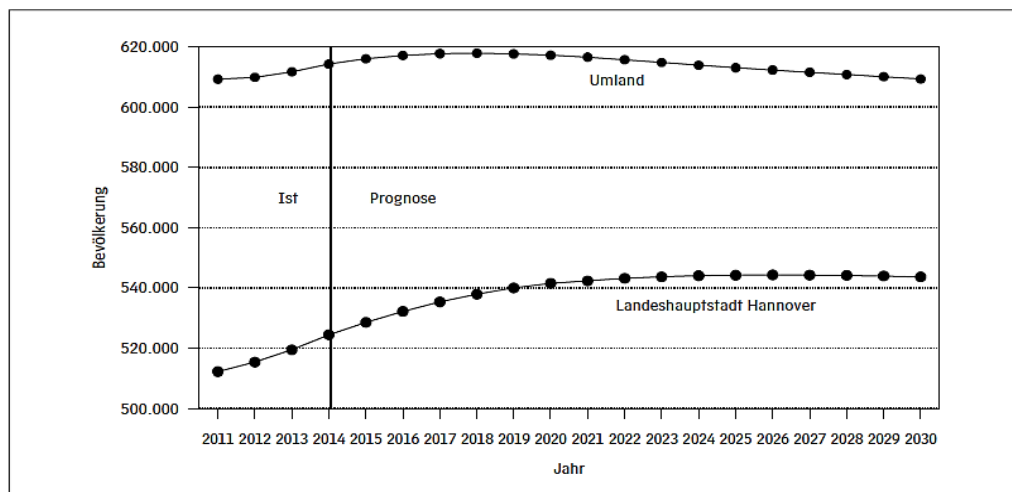


Abbildung 4: Einwohnerentwicklung vom 01.01.2011 bis zum 01.01.2030 in der Landeshauptstadt Hannover und im Umland (ab 1.1.2015), Quelle: (Region Hannover 2014, 17)



Gleichzeitig lässt sich auch ein Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Stadtteilen in der Stadt Hannover feststellen. Gut sichtbar wird diese Entwicklung in der Abbildung 5. Insgesamt betrifft der prognostizierte Einwohnerrückgang nur 3 von 30 Prognosebezirken in Hannover: Hainholz, Linden-Nord und Marienwerder. Mühlberg wird weder einen Gewinn noch einen Verlust machen, während den restlichen Stadtteilen ein Einwohnerzuwachs vorausgesagt wird (vgl. Region Hannover und Landeshauptstadt Hannover 2014, 5).

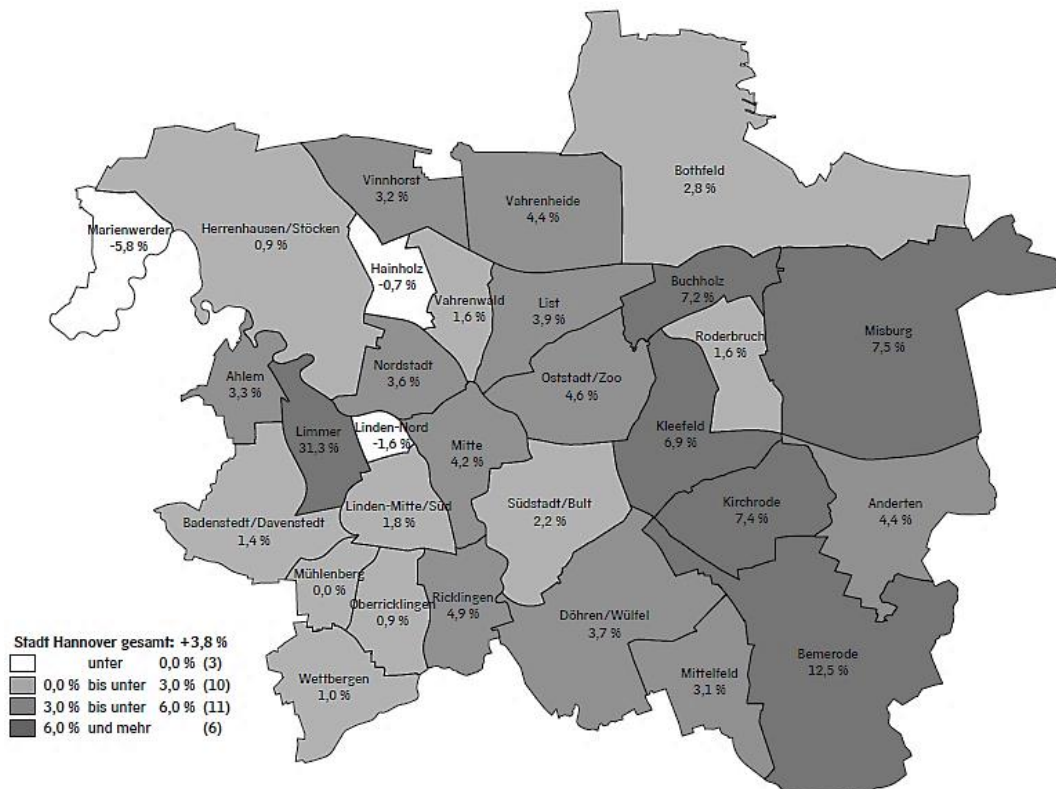


Abbildung 5: Einwohnerentwicklung in den 30 Prognosebezirken der Landeshauptstadt Hannover zwischen dem 01.01.2014 (Basis) und dem 01.01.2025 in Prozent, Quelle: (Region Hannover und Landeshauptstadt Hannover 2014, 29)

Die Bevölkerungsprognose in Tabelle 1 und die Abbildung 4 zeigen, dass die Region in Zukunft weiter an Einwohnern gewinnen wird und der Großteil dieses Einwohnergewinns der Stadt Hannover zuzuordnen ist. Das Umland wird dahingegen aufgrund der älteren Bevölkerung und der damit höheren Sterbefälle und der niedrigen Zahl an Geburten Verluste einbüßen und einen Einwohnerrückgang verzeichnen. Der Zuzug in die Landeshauptstadt Hannover wird dahingegen von jungen Menschen vorangetrieben. Die Tendenz zur Reurbanisierung nach der Definition von HAASE, HERFERT, KABISCH und STEINFÜHRER (2010, 25) könnte sich demnach auch in Hannover in den nächsten Jahren beobachten lassen. „Inzwischen hat sich der Trend der Suburbanisierung so weit abgeschwächt, dass einige Experten/innen bereits von

einem beginnenden Prozess der Reurbanisierung sprechen.“ (Region Hannover 2015, 12). Um dieser Entwicklung entgegen zu kommen, wird es immer wichtiger für die Stadt, den Ansprüchen der Bewohner an den Wohnraum entgegen zu kommen. Die Ansprüche variieren je nach Alter und Lebensphase der Menschen. Um die Evaluierung in Kapitel 6 genau vornehmen zu können, werden daher im nächsten Kapitel die Alters- und Haushaltsstruktur der Stadt Hannover näher betrachtet.

## 4.2 Alters- und Haushaltsstruktur der Landeshauptstadt Hannover

Auffällig an der Altersstruktur der Landeshauptstadt Hannover ist der Anteil der unter 18-Jährigen (15%) und der über 65-Jährigen (19,1%), die unter dem Durchschnitt der Region liegen (16% bei den unter 18-Jährigen und 20,9% bei den über 65-Jährigen). In den Abbildungen 5 und 6 ist diese Entwicklung gut zu erkennen. Die Landeshauptstadt weist damit einen unterdurchschnittlich geringen Anteil dieser beiden Altersgruppen in der Region auf (vgl. Region Hannover 2015, 11 f.).

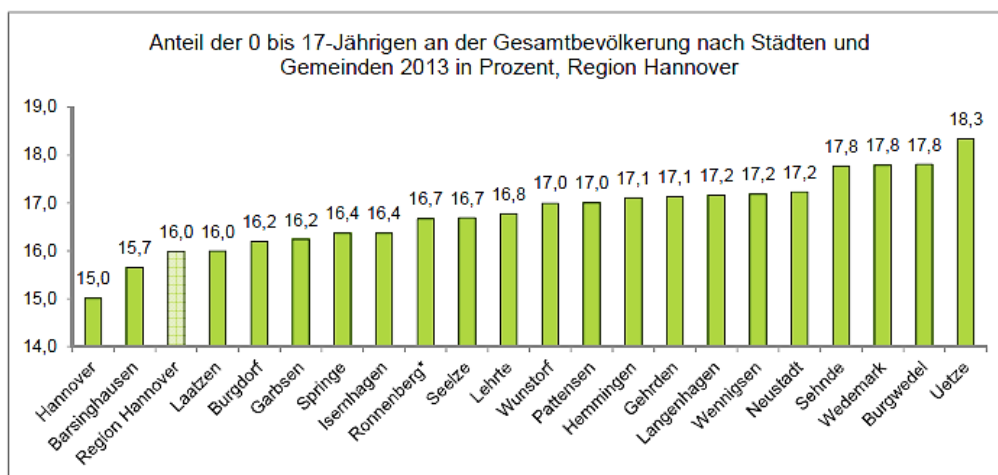


Abbildung 5: Anteil der 0 bis 17-Jährigen an der Gesamtbevölkerung nach Städten und Gemeinden 2013 in Prozent, Region Hannover (nach dem Melderegister der Landeshauptstadt Hannover), Quelle: (Region Hannover 2015, 11)

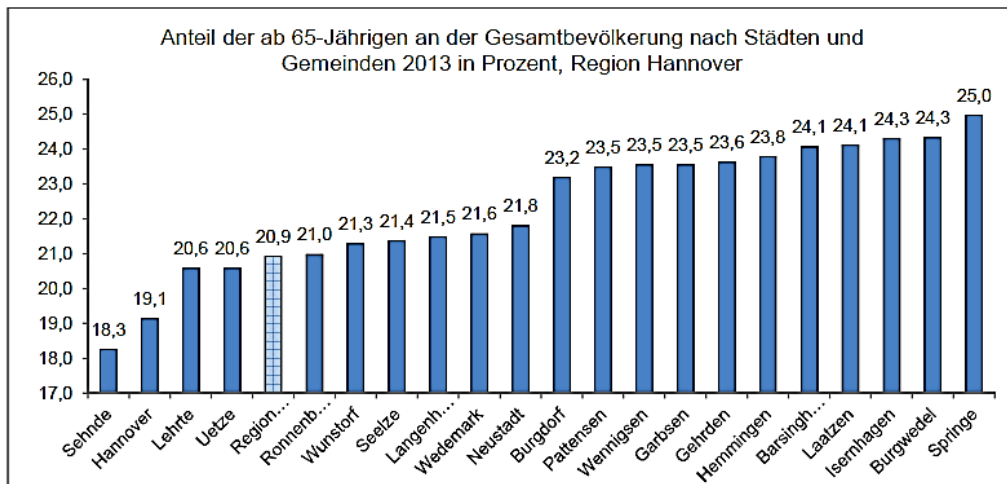


Abbildung 6: Anteil der ab 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung nach Städten und Gemeinden 2013 in Prozent, Region Hannover (nach dem Melderegister der Landeshauptstadt Hannover), Quelle: (Region Hannover 2015, 12)

Die mittlere Altersgruppe, die 18 bis 64-Jährigen, machen den größten Anteil der Bevölkerung der Stadt Hannover aus (65,8%) (vgl. Region Hannover 2015, 86).

Dies lässt sich auf die hohe Zahl der in Hannover lebenden Studenten, Auszubildenden und jungen Berufstätigen zurückführen. „Aus diesem Grund stellt sich die Landeshauptstadt Hannover trotz ihres eher geringen Anteils von Kindern und Jugendlichen als vergleichsweise junge Stadt dar“ (Region Hannover 2015, 12).

Die künftige Entwicklung der Altersstruktur lässt sich anhand des Jugend- und Altenquotienten prognostizieren. Der Jugend- und Altenquotient stellt die jüngere bzw. ältere Bevölkerung in Abhängigkeit zu der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter dar (vgl. BiB 2016b, BiB 2016a). In der Bevölkerungsprognose der Region Hannover wurden beide Quotienten der Landeshauptstadt Hannover für das Jahr 2030 ermittelt. Während der Jugendquotient bis 2030 ganz leicht auf 24 steigt (2014 lag der Wert bei 23), wird der Altenquotient laut Prognose statt bei ursprünglich 29 im Jahr 2014 bis 2030 bei 35 liegen (vgl. Region Hannover und Landeshauptstadt Hannover 2014, 21). Insgesamt wird damit die Zahl der älteren Menschen stärker steigen als die Zahl der Kinder. Die Bevölkerungsprognose bis 2030 (Tabelle 2) zeigt, dass der deutschlandweite Trend hin zu einer Alterung der Bevölkerung auch in Hannover vorzufinden ist. Während die Zahl der Kinder und Jugendlichen um 3,4% wächst, sinkt die Bevölkerung im Alter zwischen 18 und 64 Jahren um 0,6%. Die Zahl der Seniorinnen und Senioren ab 65 Jahren nimmt dahingegen um 18,6% zu (Region Hannover und Landeshauptstadt Hannover 2014, 20). Auch lässt sich der Tabelle 2

entnehmen, dass die Zahl der über 85-Jährigen bis 2030 um 47% steigen soll, der mit Abstand größte Zuwachs.

#### Landeshauptstadt Hannover

Altersgruppe	Einwohner mit Hauptwohnsitz			Entwicklung 2014-2025		Entwicklung 2014-2030	
	1.1.2014	1.1.2025	1.1.2030	absolut	in %	absolut	in %
0 bis 2	14.126	14.868	14.371	742	5,3	245	1,7
3 bis 5	13.733	14.222	13.776	489	3,6	43	0,3
6 bis 9	17.280	18.139	17.832	859	5,0	552	3,2
10 bis 17	33.604	35.182	35.437	1.578	4,7	1.833	5,5
18 bis 29	90.877	86.344	84.347	-4.533	-5,0	-6.530	-7,2
30 bis 44	115.165	119.852	116.651	4.687	4,1	1.486	1,3
45 bis 64	139.283	145.174	142.172	5.891	4,2	2.889	2,1
65 bis 74	49.288	53.408	59.641	4.120	8,4	10.353	21,0
75 bis 84	36.250	37.051	37.597	801	2,2	1.347	3,7
85 u. ä.	14.844	19.955	21.821	5.111	34,4	6.977	47,0
<b>gesamt</b>	<b>524.450</b>	<b>544.196</b>	<b>543.644</b>	<b>19.746</b>	<b>3,8</b>	<b>19.194</b>	<b>3,7</b>
unter 18	78.743	82.411	81.416	3.668	4,7	2.673	3,4
18 bis < 65	345.325	351.370	343.169	6.045	1,8	-2.156	-0,6
ab 65	100.382	110.414	119.058	10.032	10,0	18.676	18,6

Tabelle 2: Bevölkerungsprognose vom 1.1.2014 (Basis) bis zum 1.1.2025 und 1.1.2030, Quelle: (Region Hannover und Landeshauptstadt Hannover 2014, 20)

Die Tendenz zu Einpersonenhaushalten lässt sich auch in Hannover feststellen. Dieser „urbane Haushaltstyp kommt jedoch teilweise auch in anderen regionsangehörigen Städten im Verflechtungsraum und in Städten mit größeren Kernstädten zunehmend häufiger vor“ (Region Hannover 2015, 4), so zum Beispiel in Langenhagen oder Seelze. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Hannover beträgt 1,8 (vgl. Landeshauptstadt Hannover 2015a, i5) und insgesamt machen Einpersonenhaushalte 54,1% aller Privathaushalte aus (vgl. Landeshauptstadt Hannover 2015a, II-6). 2009 lag der Anteil der Einpersonenhaushalte noch bei 52,9% (vgl. Region Hannover 2015, 20). Einpersonenhaushalte machen demnach über die Hälfte aller Haushalte aus. In Abbildung 7 ist zu erkennen, dass der Anteil der Einpersonenhaushalte zur Stadtmitte hin zunimmt. Die größten Anteile an Einpersonenhaushalten weisen die Stadtteile Hannover-Mitte, Linden-Limmer und Südstadt-Bult auf (vgl. Landeshauptstadt Hannover 2015a, II-2).

### Einpersonenhaushalte nach Stadtteilen

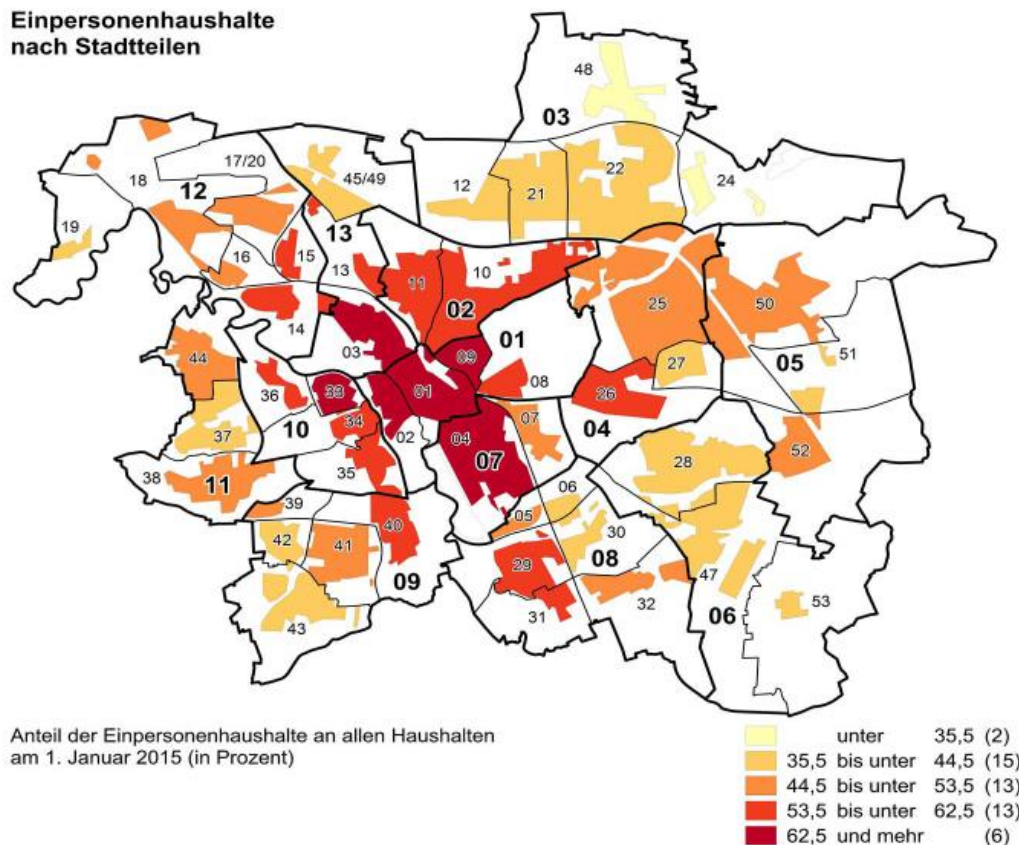


Abbildung 7: Einpersonenhaushalte nach Stadtteilen, Quelle: (Landeshauptstadt Hannover 2015a, II-2)

Grund für den hohen Anteil der Einpersonenhaushalte ist die sehr hohe Bildungszuwanderung in Hannover. „Hannover hat als Ausbildungs- und Hochschulstandort eine überregionale Sogwirkung“ (Landeshauptstadt Hannover 2014a, 6). Allein im Jahr 2012 stieg die Zahl der Haushalte in Hannover um 1,2% und damit viel schneller als die Bevölkerung. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf den Wachstum der Einpersonenhaushalte und der neuen Haushaltsformen ohne Kinder. Nach den Einpersonenhaushalten finden sich Paarhaushalte ohne Kinder am zweithäufigsten in Hannover wieder. Unter die Lebensformen ohne Kinder fallen aber auch andere Mehrpersonenhaushalte, wie zum Beispiel Wohngemeinschaften (vgl. Landeshauptstadt Hannover 2014a, 10).

Gleichzeitig verzeichnet Hannover allerdings „den niedrigsten Anteil von Familienhaushalten“ in der Region (Region Hannover 2015, 20). Insgesamt zählten im Jahr 2015 nur 16,9% aller Privathaushalte zu den Familienhaushalten. In 11,3% dieser Familienhaushalte leben 3 oder mehr Kinder. In 26,7% aller Familienhaushalte handelt es sich um Alleinerziehenden-Haushalte (vgl. Landeshauptstadt Hannover 2015a, II-6).

Insgesamt weist die Landeshauptstadt Hannover damit eine junge Bevölkerung auf, die jedoch die ersten Anzeichen des deutschlandweit prognostizierten demographischen Wandels aufweist. Die Zahl der Familien ist eher gering. Der Trend der Einpersonenhaushalte lässt sich auch hier innenstadtnah feststellen. Doch welche Ansprüche stellen diese verschiedenen Haushalte an den städtischen Wohnraum?

## **5. Die gewandelten Ansprüche an den städtischen Wohnraum**

### **5.1 Ansprüche an das Wohnen in der Innenstadt**

Die Wanderungsdaten der Stadt Hannover zeigen, dass die Zuzüge in die Innenstadt im Vergleich zu denen des Umlandes künftig größer sein werden und von jüngeren Menschen getragen werden. So führt der zu Beginn beschriebene Wertewandel in den kommenden Jahren zu einer steigenden Zahl der Alleinlebenden und der Paare ohne Kinder in der Innenstadt. Der demografische Wandel führt zu einer Erhöhung der Zahl der Senioren. Diese Veränderungen können auch in Hannover wahrgenommen werden. „Grundlegende gesellschaftliche Veränderungen nehmen Einfluss auf das alltägliche Leben und lassen damit auch veränderte Wohnansprüche entstehen“ (Kühl 2014, 27), doch welche veränderten Ansprüche stellen die Menschen an den Wohnraum? Im Folgenden werden die Wohnstandortkriterien an die Innenstadt und die Ansprüche der verschiedenen Haushaltsformen näher betrachtet.

In der Untersuchung von DANIELZYK, LENTZ und WIEGANDT (2014) wurden in den Städten Köln, Dortmund und Leipzig 15 Wohnquartiere ausgewählt, die unterschiedliche Strukturen aufwiesen, um die Verbindung zwischen den Wohnstandortentscheidungen und den „verschiedenen raumstrukturellen Kontexten“ (Danielzyk, Lentz und Wiegandt 2014, 13) zu erkennen. Gefiltert wurden die Wohnquartiere nach ihrer Erschließungsqualität und infrastrukturellen Ausstattung. Daraus entstanden vier verschiedene Quartierstypen. Quartierstyp zwei entspricht dabei Quartieren in der Innenstadtlage. Mithilfe von standardisierten Haushaltsbefragungen konnte die Wichtigkeit der einzelnen Kriterien für die Menschen in den jeweiligen Quartierstypen festgestellt werden (vgl. Danielzyk, Lentz und Wiegandt 2014, 13 ff.).

In der Untersuchung fanden sich in den innerstädtischen Quartieren vor allem Alleinlebende und Paare ohne Kinder, ähnlich wie in Hannover. Die innenstadtnahe Wohnlage ist demnach auch in der Untersuchung besonders für Paare ohne Kinder und Alleinlebende anziehend. Die Bewohner wurden nach ihren Wohnstandortkriterien zur Wahl eines Wohnstandortes gefragt (vgl. Kühl 2014, 30 f.).



Das Ergebnis der Befragung wurde in der folgenden Abbildung graphisch dargestellt:

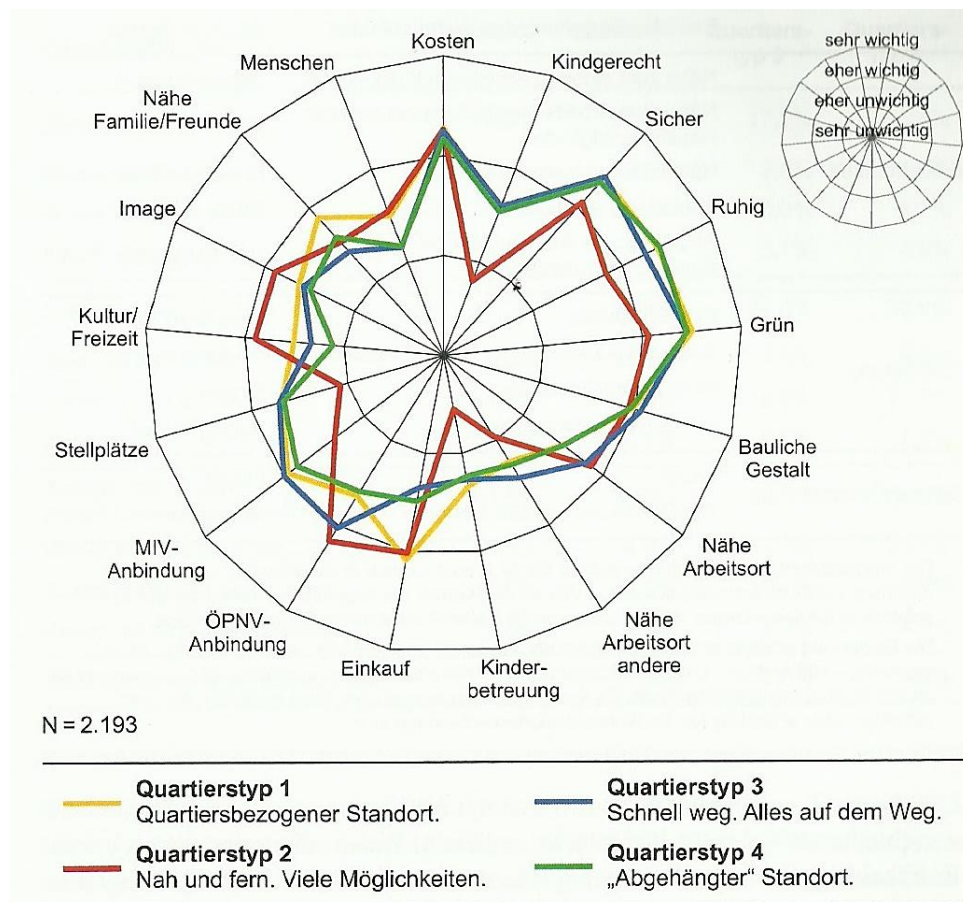


Abbildung 8: Durchschnittliche Gewichtung von Wohnstandortkriterien nach Quartierstypen, Quelle: (Kühl 2014, 32)

Einkaufsmöglichkeiten, ein sicheres Wohnumfeld, die Anbindung an den ÖPNV, die Kosten und die Grün- und Freiraumqualität stechen bei den Befragten des Quartierstypen 2 (rote Linie) als wichtigste Wohnstandortkriterien hervor. Die Kosten sind in allen vier Quartierstypen gleichermaßen von Bedeutung.

Als großer Vorzug des städtischen Lebens werden „die vielfältig vorhandene und vergleichsweise schnell zu erreichende öffentliche und private Infrastruktur“ (BBSR 2011a, 17) gesehen. Dazu gehören die verschiedenen „Bildungs- und Kultureinrichtungen für alle Lebensaltersgruppen, Betreuungs-, Gesundheits- und Servicedienstleistungen, Verwaltungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrssysteme“ (BBSR 2011a, 17). Die Menschen des Quartiertyps 2 sehen die Nähe zu diesen Kultur und Freizeitangeboten als entscheidendes Kriterium bei der Suche des Wohnstandortes (vgl. Kühl 2014, 32 f.). Sie möchten Möglichkeiten des Konsums und der Freizeitgestaltung in der direkten Nähe haben. Dabei steht meist der Zugang zu diesen Dienstleistungen im Vordergrund, nicht der Konsum an sich, denn



„es tut offensichtlich gut und trägt zum Wohnbefinden bei, jederzeit flanieren zu können, ohne gleich etwas einkaufen oder besitzen zu müssen“ (Opaschowski 2005, 180). Die „Verfügbarkeit wird den Menschen wichtiger als das Eigentum.“ (Opaschowski 2005, 198). Mit dem innerstädtischen Leben werden vor allem viele Einkaufsmöglichkeiten, Fußgängerzonen und Einkaufspassagen und die gute Erreichbarkeit sowie Freizeitmöglichkeiten verbunden.

Die räumliche Nähe verschiedener Einrichtungen und die damit kurzen Wege der Innenstadt sind ein entscheidendes Kriterium für alle Altersgruppen. Großstädte mit polyzentralen Strukturen werden zunehmend positiv beurteilt und sind gern gesehen (vgl. BBSR 2011a, 17).

Während in der Industrialisierungsphase eine strikte Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten stattfand, lässt sich heute immer mehr die Entwicklung dahingehend beobachten, dass Wohnen, Arbeiten und Freizeit eine räumliche Nähe zueinander haben müssen (vgl. Flagge 2005, 114). In der Abbildung zeigt sich, dass die Nähe zum Arbeitsort von Menschen des Quartierstypen zwei im Vergleich zu den restlichen Quartiertypen die höchste Wertung erhält. Die Autodichte hat deutlich zugenommen und ein Durchkommen in der Innenstadt kostet meist viel Zeit. Die räumliche Konzentration von Arbeiten, Wohnen und Freizeit erspart den Menschen die zusätzlich langen Wege und Wartezeiten. Kurze Wege werden bevorzugt. „In den Zukunftsvorstellungen der Bevölkerung kommen Lebensqualitätswünsche zum Ausdruck, die mit den Attributen „zentral“/ „nah“ / „kurz“ auf eine Abkehr von der Pendlergesellschaft hindeuten“ (Opaschowski 2005, 179). Die kurzen Wege und die gute Vernetzung des ÖPNV in der Stadt sorgen für einen Zeitgewinn im Alltag, der für Besseres genutzt werden kann und eine enorme Erleichterung im Alltag darstellt. „Die Bequemlichkeit bei der Wahrnehmung der Einkaufs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeit werden als wichtiger eingeschätzt als mögliche Nachteile durch Lärm und Abgase sowie höhere Preise bei Mieten oder Eigentumserwerb“ (Opaschowski 2005, 186).

Word cloud visualization of factors influencing the decision to move into a city center. The most prominent factors are:

- Erreichbarkeit Innenstadt/Zentrumsnähe/zentrale Lage
- Erreichbarkeit ÖPNV/Verkehrsanbindung/Bahnhofsnähe
- Allgemein Erreichbarkeit/kurze Wege/Autounabhängigkeit
- Blick/Garten/Grünraumbezug/Naherholung

Other factors include:

- zu hohe Kosten
- sonstiger Lärm
- Straßenverkehr, Verkehrslärm, Abgase
- Müll und Dreck im öffentlichen Raum
- Architektur/Neubau/Qualität der Wohnung
- zu wenig Grünanlagen
- zu wenig Parkplätze
- Erreichbarkeit Arbeit/Bildungseinrichtungen
- kulturelles Angebot
- Erreichbarkeit Einkaufsmöglichkeiten
- Ruhige Lage

Die Menschen wurden danach gefragt, was ihnen am innenstädtischen Wohnen gefällt und sie daran stört. Die positiven Aspekte sind rot dargestellt während die negativen Aspekte blau abgebildet sind. Die Häufigkeit der Nennung wird von der Schriftgröße wiedergespiegelt. Je größer die Schrift, umso häufiger wurde dieser Aspekt von den Befragten genannt.

Qualifizierung der Kernstädte für die Folgen der Reurbanisierung

## 5.2 Ansprüche der verschiedenen Haushaltsformen

Auch variiert die Gewichtung der Wohnstandortkriterien von Haushaltsform zu Haushaltsform, sodass es auch hier zu einer differenzierten Betrachtung kommt. Bei den Haushalten mit Kindern steht vor allem die Versorgung der Kinder im Vordergrund. Das Wohnumfeld muss kindgerecht, sicher und eine Nähe zu Kinderbetreuungsmöglichkeiten bieten. Insgesamt lässt sich bezüglich der Ansprüche an den Wohnraum zwischen Alleinerziehenden und Familien mit Kindern kein Unterschied festmachen, doch Alleinerziehende sind der Doppelbelastung der Arbeit und der Erziehung ausgesetzt und sind häufiger als Elternpaare auf Unterstützung anderer angewiesen. Hilfe aus dem Umfeld, wie beispielsweise der Nachbarschaft, die vielleicht sogar auf derselben Etage lebt, ist in solchen Fällen eine große Erleichterung im Alltag. Doch auch Elternpaare sind aufgrund der Arbeit immer öfter auf Kinderbetreuung angewiesen (vgl. Wiechers 2005, 347). Dies zeigt sich dementsprechend in der folgenden Abbildung:

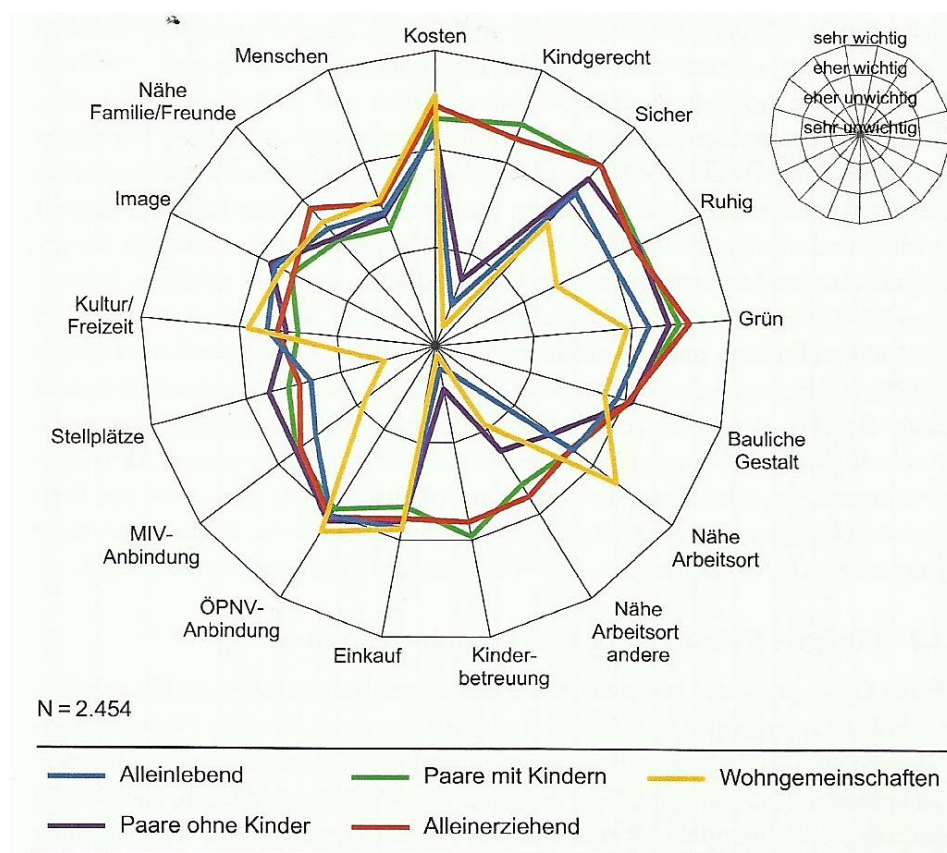


Abbildung 10: Durchschnittliche Gewichtung von Wohnstandortkriterien nach Haushaltsformen, Quelle: (Kühl 2014, 33)

Alleinerziehende geben der Nähe zu Freunden und der Familie im Vergleich zu den anderen Haushaltsformen die höchste Wertung. Auch zeigen sich Alleinerziehende als kostenempfindlicher, denn die finanziellen Situationen von Elternpaaren und Alleinerziehenden weisen meist Unterschiede auf. Alleinerziehende sind öfter wirtschaftlich auf sich allein gestellt. So ist beispielsweise die Bewohnung eines Reihenhauses für Alleinerziehende finanziell nur selten möglich und meist wird eine Etagenwohnung bezogen (vgl. Wiechers 2005, 347). Doch auch insgesamt sind Haushalte mit Kindern finanziell eingeschränkter als Haushalte ohne Kinder. Durch die Reduzierung der Arbeitszeiten ist das Einkommen entsprechend niedriger und muss neben den Kosten, die für alle anfallen, auch für die Versorgung der Kinder reichen. Mit den Jahren steigen die Ausgaben, denn die Kinder werden älter wodurch ihre Bedürfnisse und damit auch die Wohnbedürfnisse steigen. Die Kinder benötigen beispielsweise eigene Zimmer oder eine zentralere Wohnlage, wodurch die Ausgaben für den Wohnraum höher werden. Diese „wachsenden Wohnbedürfnisse [können] nicht durch eine Zunahme der Wohngaben beantwortet werden.“ (BMVBS 2009, 18), da auch andere Ausgaben steigen (Sportvereine für die Kinder, Klassenfahrten und Ähnliches).

Bei Paaren ohne Kinder ist auffällig, dass diese vor allem Wert auf die Wohnumfeldqualität legen. Dazu zählen ein grünes und baulich attraktives Wohnumfeld und ein gutes Image. Daneben sind die Mobilität und Erreichbarkeit ein wichtiges Auswahlkriterium des Wohnstandortes. Alleinlebende stellen ähnliche Ansprüche wie Paare ohne Kinder, „jedoch ist das Anspruchsniveau bei den Alleinlebenden leicht geringer“ (Kühl 2014, 34). Die Alleinlebenden weisen eine höhere Kostensensibilität auf und stellen wahrscheinlich daher niedrigere Ansprüche. Deutlich wird allerdings, dass den Einpersonenhaushalten besonders die Nähe zum Arbeitsort und zu Freizeit- und Kultureinrichtungen wichtig ist. Die Wohngemeinschaften zeigen ähnliche Tendenzen wie die Alleinlebenden: „Auch sie sind vor allem an einer guten Erreichbarkeit verschiedenster Aktivitätsorte interessiert, allen voran die Nähe zum Arbeitsort sowie zu Kultur- und Freizeiteinrichtungen“ (Kühl 2014, 34). Die Anbindung an den ÖPNV und die Kosten zeigen sich bei den Wohngemeinschaften ebenfalls als sehr wichtiges Kriterium.

Eine weitere wichtige Altersgruppe sind die Senioren. Der demographische Wandel, der in den nächsten Jahren verstärkt zu einer Alterung der Bevölkerung führen wird, sorgt für einen erhöhten Bedarf an geeignetem Wohnraum für Senioren. Kapitel 4 hat

gezeigt, dass dieser Anteil in der Bevölkerung der Landeshauptstadt Hannover deutlich zunehmen wird. Bisher wurde von einem „vierstufigen Modell“ (Wiechers 2005, 348) zum Leben im Alter ausgegangen. Dieses Modell beinhaltet als erste Station das Fortsetzen des Wohnens in der eigenen Wohnung und später den Umzug in eine Seniorenwohnung, in das Seniorenheim und schließlich in das Pflegeheim. Dabei gibt es auch Unterschiede zwischen den unterschiedlichen Altersgruppen. Die 70-80 Jährigen sind meist an Wohnangeboten interessiert, die Hilfs- und Pflegeleistungen beinhalten, möchten jedoch keine Rundumversorgung (vgl. Krings-Heckemeier 2007, 18). Dazu zählen Wohnanlagen, die 24-Stunden erreichbares Pflegepersonal anbieten. Die über 80-Jährigen sind aufgrund ihres höheren Alters auf mehr Hilfe angewiesen und beanspruchen „institutionelle Einrichtungen der Altenhilfe“ (Krings-Heckemeier 2007, 19). Dazu zählen die klassischen Pflegeheime. Die Nachfrage solcher Pflegedienste wird in Großstädten besonders in der Innenstadtlage nachgefragt.

Jedoch merken immer mehr Menschen im Seniorenalter, dass ihre Wohnsituation nicht mehr zu ihren Ansprüchen passt und suchen nach einem geeigneten und barrierearmen Wohnraum, der ihnen auch im Alter die Selbstständigkeit ermöglicht. Solch ein Angebot wird immer wichtiger. Dabei zählen vor allem „die Größe, die Ausstattung, das Wohnumfeld und insbesondere [auf] die Versorgung mit (medizinischen) Dienstleistungen“ (Wiechers 2005, 348). Ein Umfeld mit nahen Versorgungsmöglichkeiten erspart den Senioren den Schritt in das Seniorenheim. Es zeigt sich, dass viele Senioren nur ungern in ein Heim umziehen und es bevorzugen, solange wie möglich im eigenen Zuhause zu wohnen. Die Tendenz zu neuen Wohnformen als Option zum Seniorenheim kann immer stärker beobachtet werden. So kommt es zum Beispiel immer öfter zum generationenübergreifenden Wohnen, in denen ein unabhängiges Wohnen, gemeinsam mit verschiedenen Altersgruppen, weiterhin stattfinden kann. Dabei können sich die verschiedenen Altersgruppen gegenseitig im Alltag unterstützen (vgl. Wiechers 2005, 348).

Um die Wohnbedürfnisse zu ermitteln, ist es weiterhin von Bedeutung, sich an der Lebensphase der Menschen zu orientieren. Jedoch kann diese Betrachtungsweise das Problem aufkommen lassen, dass „die wachsende Vielfalt an Lebensentwürfen und der mit ihnen verbundenen Wohnbedürfnisse nicht differenziert genug“ (Kühl 2014, 28) dargestellt werden können. Der Wertewandel der Gesellschaft sorgt für eine Vielfalt an Lebensstilen und neuen Möglichkeiten, das eigene Leben zu gestalten. Dies

wirkt sich auch auf das Wohnen aus (vgl. Schneider und Spellerberg 1999, 77). Es ist anzunehmen, dass die veränderten Lebensstile kein vorübergehender Trend sind, „sondern eine sozialstrukturelle Kategorie, mit der die erwachsene Bevölkerung in homogene Gruppen geteilt wird, die sich zudem deutlich voneinander unterscheiden“ (Schneider und Spellerberg 1999, 78). Die Wohnung und der Wohnstandort stehen in Verbindung mit „der Ausbildung, Darstellung, Abgrenzung und Verfestigung von Lebensstilen“ (Schneider und Spellerberg 1999, 78). Die Wohnung ist Mitträger des Lebensstils und soll diesem angepasst werden. Auch laut HÄUßERMANN und SIEBEL ist diese „Ausdifferenzierung von Haushalts- und Wohnformen keine flüchtige Modeerscheinung“ (1996, 328). Diese Heterogenisierung der Gesellschaft verlangt immer mehr eine „Differenzierung des bislang vielerorts relativ monostrukturellen Wohnungsangebotes in den Innenstädten“ (Jekel, et al. 2010, 144). Das Angebot neuer Wohnformen in der Stadt verstärkt die Relevanz der innerstädtischen Wohnfunktion, denn dadurch wird ein Wohnangebot für diejenigen geschaffen, die sich ein städtisches Leben wünschen, doch bisher nicht die geeignete Wohnform fanden. Das zukünftige Wohnangebot ist also „als urbane Wohnformen auch eine Frage des Lebensstils“ (Jekel, et al. 2010, 145). In den neuen Wohnformen zeigt sich die Neigung zu einem eigenständigen Leben ohne feste Vorgaben (vgl. Jekel, et al. 2010, 145). Daher wird es zunehmend wichtig, differenzierten Wohnraum anzubieten, der sich dem gesellschaftlichen Wandel anpasst, denn „Lebensstile entscheiden über die Wohnformen der Zukunft“ (Opaschowski 2005, 202).

Es zeigt sich: Die Ansprüche variieren zwischen den verschiedenen Haushaltsformen voneinander und es wird immer wichtiger, sich diesen verschiedenen Haushaltsformen, aber auch den Lebensstilen, anzupassen. Haushalte mit Kindern benötigen ein kinderfreundliches Umfeld, während Wohngemeinschaften oder Einpersonenhaushalte einen großen Wert auf die Nähe zu Freizeitmöglichkeiten und zum Arbeitsplatz legen. Je nachdem, wie stark die Haushaltsformen in der Stadt ausgeprägt sind, muss sich diesen Wünschen angepasst werden, jedoch ist „mit materiellen Infrastrukturmaßnahmen allein [ist] eine lebenswerte Zukunft nicht erreichbar“ (Opaschowski 2008, 388). „Urbanität im 21. Jahrhundert bedeutet, dass sich die Bewohner mit ihrer Stadt identifizieren, sich hier wohl fühlen und bereit sind, die Entwicklung der Stadt und des Wohnquartiers verantwortlich mitzugestalten“ (Opaschowski 2005, 180). Die Bürger sind zunehmend an der Beteiligung von kommunalen Planungs- und Entscheidungsprozessen interessiert. Das Wohnumfeld

ist den Menschen wichtig und die Bewohner möchten auf die Gestaltung Einfluss nehmen und in das Geschehen integriert werden. Der Wohnraum, den sie nutzen, soll von ihnen mitgestaltet werden. Kann die Stadt Hannover diesen Ansprüchen mit den Maßnahmen im Wohnkonzept 2025 entgegenkommen?

## **6. Strategien und Maßnahmen der Stadt Hannover als Antwort auf die Herausforderungen der Reurbanisierung**

### **6.1 Das Handlungsfeld Wohnen in der Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Hannover**

Bevor das Wohnkonzept näher betrachtet wird, soll ein Überblick die aktuellsten Konzepte zum Handlungsfeld Wohnen kurz darstellen. Eine wichtige Rolle spielen dabei das „Innenstadtkonzept 2020+“ und „Mein Hannover 2030“.

2010 wurde im Rat der Landeshauptstadt Hannover das Innenstadtkonzept 2020+ als Leitbild für die räumliche Entwicklung der kommenden 10 bis 15 Jahre beschlossen. Zuvor startete der Dialogprozess „Hannover City 2020“ mit der Stadtbevölkerung, in denen die Entwicklung der hannoverschen Innenstadt und der Verflechtungsbereiche thematisiert wurde. Es handelte sich dabei um ein Pilotprojekt der „Nationalen Stadtentwicklungspolitik“ BMVBS/BBSR. Die Dialogprozesse begannen im Herbst 2008 mit vier Veranstaltungen, die öffentlich zugänglich waren. 2009 fanden drei öffentliche Foren zu den Themenkomplexen die lebendige Stadt, die schöne Stadt und die aktive Stadt statt (vgl. Landeshauptstadt Hannover o.J. a, o.S.).

„Die lebendige Stadt“ behandelte die Funktionen der Innenstadt Hannovers in der Gegenwart und in Zukunft. Das Themenkomplex „die schöne Stadt“ beschäftigte sich mit der Identität und dem räumlichen Profil der Innenstadt. Anschließend wurden Allianzen und Umsetzungsstrategien im Bereich der „aktiven Stadt“ diskutiert (Landeshauptstadt Hannover 2011, 5). Diese Dialogprozesse mündeten im Jahr 2010 in einem städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerb. Das Ziel der Dialogprozesse war es, die unterschiedlichen Akteure miteinzubeziehen und die Entwicklung der Innenstadt in Zusammenarbeit zu planen. Gleichzeitig sollten dabei positive „Effekte von privaten und öffentlichen Planungen und Investitionen“ (Landeshauptstadt Hannover o.J. a, o.S.) erzielt werden. Die Stadt sollte dadurch Anregungen und Ideen zu einer zukunftsweisenden Entwicklung bekommen. Die Ergebnisse des Wettbewerbs und der Dialogprozesse flossen dabei in das „Innenstadtkonzept Hannover City 2020“ (Landeshauptstadt Hannover o.J. a, o.S.) mit ein. Die Broschüre „HannoverCity2020+ - Das Konzept“ wurde im Februar 2011 veröffentlicht.

Das Konzept beinhaltete den Status der Innenstadt, die Potentiale, die Themen der Entwicklung (lebendige Stadt, schöne Stadt, aktive Stadt), die Orte der Entwicklung,



den Städtebaulichen Rahmenplan, das Fazit der Mentoren und Definitionen und den Geltungsbereich der Innenstadt. Darunter wurde auch das Thema „Wohnen“ im Themenkomplex „die lebendige Stadt“ behandelt.

Das Wohnen in Kombination mit Geschäfts-, Büro- und Kulturnutzungen ist Teil einer lebendigen Stadt und die Nachfrage zum Wohnen in der Innenstadt steigt in Hannover. Bewohner haben andere Anforderungen an ihre Stadt als Besucher und sollte sich die Stadt laut dem Konzept anpassen. Zudem wird das städtische Wohnen von Menschen nachgefragt, „die diese besondere urbane Wohnform schätzen“ (Landeshauptstadt Hannover 2011, 32). Die Wohnfunktion sorgt für eine „Belebung der Innenstadt über den Tageszyklus hinaus“ (Landeshauptstadt Hannover 2011, 32). Um diese Lebendigkeit aufrecht zu erhalten und zu verstärken, sollten laut dem Konzept besonders innerstädtische Wohnformen entwickelt werden, die sich dem Gefüge der Stadt anpassen und das Wohnen als Funktion erfüllen. So sollten Wohnanlagen am Klagesmarkt, am Marstall, am Hohen Ufer und Köbelinger Markt entstehen, die dieses Ziel erfüllen (vgl. Landeshauptstadt Hannover 2011, 32). Des Weiteren soll die Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Arbeiten gefördert werden (vgl. Landeshauptstadt Hannover 2011, 33).

Ein weiteres Konzept, welches im Februar des Jahres 2016 veröffentlicht wurde, ist „Mein Hannover 2030“. Die Basis dafür bildete der Status-quo Bericht für Hannover. Dieser bildete den Beginn für den Dialogprozess zwischen der Verwaltung, Öffentlichkeit und Politik (vgl. Landeshauptstadt Hannover o.J. b, o.S.). Der Dialogprozess begann im Herbst 2014 mit vier Veranstaltungen und endete im Sommer 2015. Dazu wurden Leitfragen vorbereitet, welche in den Dialogen erörtert wurden (vgl. Landeshauptstadt Hannover 2014b, 6f.). Für die Dialoge wurde unter anderem das Handlungsfeld Wohnen identifiziert.

Der Status-quo Bericht sollte 2014 die aktuelle Lage der Stadt Hannover aufzeigen, inklusive der Stärken und Schwächen, Ziele und der Strategien in den betreffenden Handlungsfeldern.

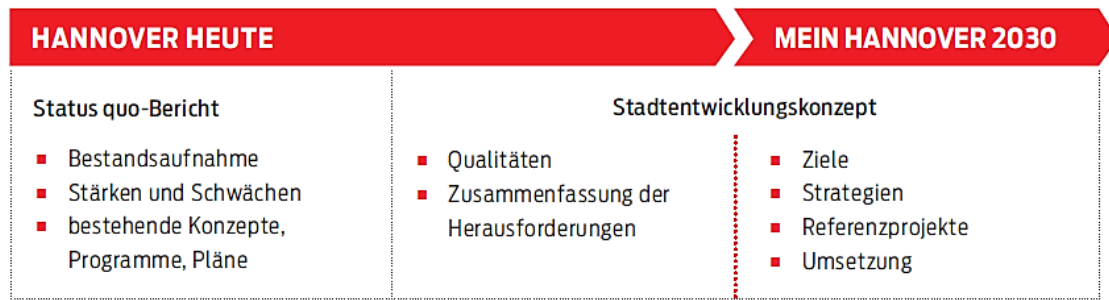


Abbildung 11: Das Stadtentwicklungskonzept – Struktur und Aufbau, Quelle: (Landeshauptstadt Hannover 2016b, 17)

2015 begann die Ausarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes „Mein Hannover 2030“, in den die Ergebnisse aus den Dialogprozessen miteingebunden wurden. (vgl. Landeshauptstadt Hannover 2014b, 7). Die Veröffentlichung und Beschlussfassung des Konzeptes fanden im Frühjahr 2016 statt. Das Konzept „benennt Ziele, Strategien und beispielhafte konkrete Referenzprojekte der Stadtentwicklung auf allen Gebieten: Es ist ein Orientierungsrahmen für Stadtplanung und Ratspolitik der kommenden Jahre.“ (Landeshauptstadt Hannover 2016a, o. S.) und wurde vom Rat der Landeshauptstadt Hannover am 16. Juni. 2016 zugestimmt. Einige relevante, im Konzept beschlossene Maßnahmen zum Thema Wohnen werden im nächsten Kapitel, gemeinsam mit den Maßnahmen des Wohnkonzeptes 2025, näher betrachtet und evaluiert.

## **6.2 Die Evaluation der Maßnahmen im Wohnkonzept 2025 der Landeshauptstadt Hannover**

Bisher hat sich gezeigt: die Stadt Hannover wird in Zukunft an Einwohnern gewinnen und die Innenstadt wird als Wohnort stärker als das Umland nachgefragt. Die Ansprüche an das Wohnangebot haben sich verändert, denn wie im Vorangegangenen beschrieben, ist die Gesellschaft dabei sich zu wandeln. Um dieser Veränderung entgegen zu kommen „haben Rat und Verwaltung der Landeshauptstadt Hannover dazu veranlasst, sich mit der Frage auseinanderzusetzen, wie der Wohnungsmarkt auf die neuen gesellschaftlichen Trends ausgerichtet werden muss“ (Landeshauptstadt Hannover 2014c, 1) und legen die „kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsperspektiven des Wohnungsmarktes in Hannover“ (Landeshauptstadt Hannover 2013, 3) dar.

Dazu wurde die Verwaltung der Stadt Hannover zunächst vom Rat mit der Erstellung eines Wohnkonzeptes beauftragt. Das Wohnkonzept sollte als „Handlungs- und Entscheidungsgrundlage für die Ausrichtung des Wohnungsmarktes in den nächsten 10-15 Jahren“ (Landeshauptstadt Hannover 2013, 2) dienen. Beachtet werden sollten hierbei „die demographische Entwicklung und die sich wandelnden Wohnansprüche der unterschiedlichen Nachfragegruppen“ (Landeshauptstadt Hannover 2013, 2). Dazu ließ die Verwaltung das Beratungsunternehmen GEWOS zunächst ein Gutachten erstellen, welches im März 2013 vorgelegt wurde. „Das Gutachten sollte eine Prognose zur Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hannover beinhalten, sich mit den Anforderungen der Nachfragegruppen auseinandersetzen und die Möglichkeiten zur Bedarfsdeckung im Bestand und durch Neubau aufzeigen“ (Landeshauptstadt Hannover 2013, 7) und auf Hannover zugeschnittene Handlungsvorschläge darlegen. In fünf Wohnungsmarktforen kam es zu Diskussionen der einzelnen Bausteine des Gutachtens. Teilnehmer waren Vertreterinnen und Vertreter aus den Bereichen der Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Verbänden. Die Erstellung des Gutachtens wurde zudem von der Arbeitsgemeinschaft „Runder Tisch ArGeWo“ mitbegleitet. Mitglieder waren Experten aus Unternehmen der Wohnungsbranche in Hannover (Landeshauptstadt Hannover 2013, 7). Das Gutachten bildete die Basis für die Erstellung des Wohnkonzeptes 2025 (vgl. Landeshauptstadt Hannover 2013, 2).

Abgeleitet aus dem Gutachten der GEWOS entstanden folgende Aktionsfelder im Wohnkonzept 2025 (vgl. Landeshauptstadt Hannover 2014c, 2):

- Wohnungsneubau
- Wohnen im Bestand
- Bezahlbares Wohnen in der Stadt
- Kommunikation - Kooperation - Beratung

Der letzte Punkt ist dabei als abschließendes Instrument der vorhergesehenen Maßnahmen gedacht. Die Evaluation erfolgt in Reihenfolge der Aktionsfelder

### 6.2.1 Wohnungsneubau

In dieser Evaluation wird auf Basis der Informationen der vorangegangenen Kapitel bewertet, ob die Maßnahmen im Wohnkonzept 2025 und einige relevante Maßnahmen des Stadtentwicklungskonzeptes „MeinHannover2030“ auf die Reurbanisierung und die gewandelten Ansprüche der Menschen an den innerstädtischen Wohnraum eingehen.

Das Aktionsfeld „Wohnungsneubau“ hat das Ziel, das Angebot an Neubau zu vergrößern und ein Wohnungsangebot zu errichten, dass die Nachfrage der verschiedenen Gruppen erfüllen kann. Beachtet werden sollen dabei die verschiedenen Haustypen (Einfamilienhaus oder Geschosswohnbau) und Eigentumsformen (Miete oder Eigentum). Laut dem Wohnkonzept 2025 soll so ein Angebot an Neubau für alle verschiedenen Nachfragegruppen entstehen. Weiter wird hier als Ziel angestrebt, dieses Angebot sowohl im „preisgünstigen als auch im höherpreisigen Segment“ (Landeshauptstadt Hannover 2014c, 21) anzubieten. Das Augenmerk wird dabei besonders auf innerstädtisches Wohnen im Geschosswohnungsbau und an die Anpassung der von der GEWOS festgelegten Wohnstiltypen gelegt (vgl. Landeshauptstadt Hannover 2014c, 21). Diese Maßnahme fällt auf die rückläufigen Wohnungsbautätigkeiten der Stadt Hannover seit der EXPO im Jahr 2000 zurück. Laut der GEWOS waren die Neubautätigkeiten in Hannover die letzten Jahre „starken Schwankungen unterworfen, allerdings auf einem deutlich niedrigeren Niveau“ (Gewos 2013, 15).

Wie das Kapitel „Tendenzen der Reurbanisierung in Hannover“ gezeigt hat, wird in den kommenden Jahren die Bevölkerung in Hannover zunehmen. Um der steigenden Nachfrage des innerstädtischen Wohnens, die mit einer Reurbanisierung einhergeht,

gerecht zu werden, muss genügend Wohnraum geschaffen werden. Das Aktionsfeld „Wohnungsneubau“ kommt dem gut entgegen. Die Wohnungsbautätigkeiten werden erhöht, um den steigenden Bedarf decken zu können. Durch die Ausrichtung des Angebotes auf die verschiedenen Preiskategorien können alle Einkommensschichten versorgt werden. Neubaugebiete in der Innenstadt weisen oft hohe Mieten vor. Wird bedacht, dass Hannover zukünftig zunehmend junge Menschen im Ausbildungsalter und Senioren beheimaten wird, wird das Angebot an preisgünstigem Wohnraum künftig ein zunehmend wichtiger Aspekt werden. Jedoch ist es daneben wichtig, auch für die Gutverdiener ein Wohnangebot im höherpreisigen Segment zu haben, um allen Nachfragern gerecht zu werden. Neubau in den verschiedenen Preiskategorien ist daher wichtig und sollte der Nachfrage entsprechend angepasst werden.

Das Angebot an innerstädtischem Geschosswohnungsbau zu vergrößern ist mit Blick auf die Zunahme von neuartigen Lebensstilen und Wohnformen eine wichtige Maßnahme, denn diese bieten eine ideale Möglichkeit für die Menschen individuelle Wohnvorstellungen und Lebensstile auszuleben zu können. Wie bereits beschrieben, ermöglicht Geschosswohnungsbau in der Innenstadt ein flexibles und anonymes Wohnen. Zudem bieten diese die Möglichkeit, Wohngemeinschaften zu bilden. Die Menschen entkommen der sozialen Kontrolle und können ihren individuellen Lebensstil ausleben. Die erhöhten Neubautätigkeiten lassen sich daher als passend betrachten, doch welche Instrumente sollen das Erreichen dieser Ziele ermöglichen? Instrumente des Wohnkonzeptes 2025 zur Erfüllung der Ziele im Aktionsfeld Neubau sind:

- die Wohnbauflächeninitiative,
- die konzentrierte Aktion mit den lokalen Wohnungsunternehmen
- Baugemeinschaften und Baugruppen
- Qualität im Wohnungsbau und
- Grundstücksmanagement.

Mit der Wohnbauflächeninitiative wurde bereits im Jahr 2013 begonnen. Sie soll in städtischen Teilräumen für die Nachfrager Baurechte schaffen. Dazu werden Plangebiete ausgewählt, deren bauleitplanerische Bearbeitung von der Stadtverwaltung mit einer höheren Priorität bearbeitet wird. Zum größten Teil werden schon „ausgewiesene Siedlungsflächen für den Wohnungsbau verwendet“ (Landeshauptstadt Hannover 2014c, 21). Es gilt „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (Landeshauptstadt Hannover 2014c, 21). Das Konzept

„MeinHannover 2030“ sieht eine Fortführung der Wohnbauflächeninitiative vor: Es sollen auch neue Flächen gesichtet werden, die sich für einen Wohnungsbau eignen (vgl. Landeshauptstadt Hannover 2016b, 34).

Die Neubautätigkeiten werden in Zukunft zunehmen, die Wohnbauflächeninitiative passt sich dieser künftig höheren Nachfrage nach städtischem Raum an. Sie ermöglicht eine schnellere Bearbeitung und vereinfacht das Verfahren für die Nachfrager. „Die Verfahren für neue Wohnbauflächen werden in schneller Folge gestartet“ (Landeshauptstadt Hannover 2014c, 21) um den Nachfrager eine möglichst schnelle Bearbeitung zu garantieren. Die Befolgung des Prinzips „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist für eine zukunftsfähige Planung bedeutend, denn so kann die bereits bestehende städtische Infrastruktur genutzt, weiter gestärkt und ausgebaut werden. Die Verfolgung dieses Prinzips steht im Einklang zu dem Leitbild der kurzen Wege (vgl. Ring und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2015, 128), welches für die Nachfrager städtischen Wohnens von Bedeutung ist und wie in Kapitel 5 beschrieben, am städtischen Leben geschätzt wird. Daher eignet sich diese Maßnahme gut, um den geänderten Ansprüchen entgegenzukommen.

Als weitere Maßnahme soll durch eine konzentrierte Aktion mit den „lokalen Wohnungsakteuren in der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Region Hannover (ArGeWo)“ die Absprache und eine gemeinsame Planung stattfinden. Daneben ist auch die private nichtinstitutionelle Eigentümerschaft am Geschehen beteiligt und „hält im Bestand den weitaus größeren Anteil aller Wohnungen“ (Landeshauptstadt Hannover 2014c, 22). Als wichtige Aufgabe wird hier hervorgehoben, in der Innenstadt Wohnfläche zur Verfügung zu stellen. Dabei wird ein Strukturwandel, also der Umbau von beispielsweise Bunkerbauten oder Kasernenarealen in Wohngebäude, als neue Möglichkeit gesehen (vgl. Landeshauptstadt Hannover 2014c, 22).

Die Kooperation mit den lokalen Wohnungsmarktakeuren ist für eine Ausrichtung auf die Ansprüche der Menschen und die Reurbanisierung eine gute Maßnahme, denn „Wohnungswirtschaftliche Akteure sind potenzielle Kooperationspartner für das Erreichen von sozial- und stadtentwicklungspolitischer Ziele“ (Jekel, et al. 2010, 147). Der Nutzungswandel bereits vorhandener Gebäude wie ungenutzten Kasernenarealen, eignet sich gut, um urbanes Wohnen attraktiv zu gestalten, die eigene Stadt aufzuwerten und alternative Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Ungenutzte Flächen oder Gebäude werden saniert, das Stadtbild damit verbessert und schließlich

eine höhere Attraktivität geschaffen. Die städtebauliche Vielfalt, die an der Stadt geschätzt wird, kann so verbessert werden und eine zusätzliche Attraktivität schaffen. Die verfügbaren Flächen sind in einer Innenstadt aufgrund der hohen baulichen Dichte nur begrenzt verfügbar und so wird neben dem Neubau die Nutzung von Vorhandenem immer wichtiger. Die Umsetzung solcher Projekte ist kostenintensiv und eine Zusammenarbeit mit den lokalen Wohnungsunternehmen kann somit finanziell und planerisch eine gute Unterstützung für die Stadt darstellen. Mit Kooperationspartnern aus der Wohnungswirtschaft kann die erfolgreiche Umsetzung von Projekten dieser Art einfacher gestaltet werden.

Die Einbeziehung der ArGeWo in die Planung des Wohnkonzeptes 2025 war für die weitere Kooperation der richtige Schritt. Um der Reurbanisierung und den geänderten Ansprüchen der Menschen gerecht zu werden, ist eine verstärkte Zusammenarbeit von großer Bedeutung, denn so können die Ressourcen gebündelt werden und eine strategische Ausrichtung stattfinden.

Der Trend zu Baugemeinschaften oder Baugruppen wird immer deutlicher, daher möchte die Stadt Hannover zukünftig dieses gemeinschaftliche Bauen und Wohnen stärker unterstützen. Es wurde von der Stadt ein „Fonds mit zwei Millionen Euro zum Ankauf von Grundstücken und Baugemeinschaften eingerichtet“ (Landeshauptstadt Hannover 2014c, 22 f.). Allerdings werden die „Förderungen als Darlehen oder Beteiligungen vergeben“ (Landeshauptstadt Hannover 2014c, 23). Die Baugemeinschaften sollen von Planungsbüros beraten werden. Zur Weiterentwicklung des Neubaus soll auch laut dem Konzept „MeinHannover 2030“ eine „Förderung innovativer Wohnprojekte, zum Beispiel Baugemeinschaften, integrative und inklusive Wohnprojekte“ (Landeshauptstadt Hannover 2016b, 34) stattfinden.

Zu den Ansprüchen der Menschen zählt zunehmend der Wunsch, Einfluss auf die Gestaltung des eigenen Wohnraumes zu haben. Der Wohnraum soll zum eigenen Lebensstil passen - dieser Wunsch bildet die Grundlage für Baugruppen und -gemeinschaften. Die Unterstützung seitens der Stadt ist förderlich, denn es entsteht Wohnraum, der gemeinschaftlich aufgebaut wird. Die Identifikation mit dem Wohnstandort ist dementsprechend stärker ausgeprägt. Zudem wird der soziale Zusammenhalt der Bewohner durch gemeinsame Projekt gefördert. Diese Vorteile und die bestehende Nachfrage wurden hier erkannt.

Unter der Website <http://www.wohnprojektmentoren-hannover.de/index.html> können Interessierte Hilfestellung finden und Informationen über Projekte von Baugruppen in

ganz Deutschland oder speziell in Hannover erhalten. Die Stadt Hannover kann den Bewohnern durch die Förderung von Baugruppen und innovativen Wohnprojekten einen „Möglichkeitsraum“ und Raum zur „Verwirklichung“ (vgl. Kapitel 3), wie von SANDFUCHS (2008, 89) beschrieben, bieten. Daher eignet sich auch diese Maßnahme gut und geht auf die geänderten Ansprüche der Menschen an den Wohnraum ein.

Der Neubau soll laut dem Wohnkonzept 2025 nicht nur quantitativ stattfinden sondern auch „vertretbare qualitative Standards in den Bereichen Hochbau, Städtebau, Wohnumfeld und Infrastruktur“ (Landeshauptstadt Hannover 2014c, 23) umsetzen. Dazu gehören auch barrierefreie Wohnungen. Das Angebot soll hier gesteigert werden.

Die Verbesserung des Angebotes an barrierefreien Wohnungen ist aufgrund einer fortschreitenden Alterung der Bevölkerung ein notwendiges Instrument zur weiteren Planung des Wohnraums, denn Kapitel 4.2 hat gezeigt, dass auch in Hannover die Zahl der Senioren in Zukunft zunehmen wird. Immer mehr Senioren möchten so lange wie möglich eigenständig leben und nur ungern Seniorenheime oder Ähnliches in Anspruch nehmen. Im Angesicht der zunehmenden Zahl der Senioren wird ein entsprechendes Angebot immer wichtiger. Eine Steigerung des Angebots an barrierefreien Wohnungen ist daher eine passende Maßnahme, um den Wohnungsmarkt auf diese Veränderung auszurichten.

Durch ein aktives Grundstücksmanagement soll städtisches Bauland weiterhin bereitgestellt werden und weitere Flächen für den Wohnungsneubau, auch auf Vorrat, gekauft werden (vgl. Landeshauptstadt Hannover 2014c, 23)

Durch ein aktives Grundstücksmanagement können neue Flächen, die für den steigenden Neubaubedarf gebraucht werden, gekauft und verkauft werden. Zudem finden auch Vorratskäufe von Flächen für den Wohnungsneubau statt. Die Landeshauptstadt Hannover richtet sich demnach auf eine steigende Bewohnerzahl und ein zunehmendes Interesse der Menschen am innerstädtischen Wohnen ein.



## 6.2.2 Wohnen im Bestand

Das zweite Aktionsfeld, „Wohnen im Bestand“, sollte zunächst überprüfen, inwieweit der Wohnbestand für die Nachfrage der Bewohner geeignet ist. Instrumente dazu sind:

- Stadterneuerung
- Modernisierung und Umfeldverbesserung
- Quartiersentwicklung
- Gezielte Nachverdichtung in Geschosswohnungsbeständen
- Programm HannoverCity 2020+

Die Stadterneuerung soll „eine Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse und an energetischen Erfordernisse“ (Landeshauptstadt Hannover 2014c, 24) bringen. Angestrebt werden laut dem Wohnkonzept 2025 eine Modernisierung der vorhandenen Wohnungen und eine erhöhte Auswahl an preisgünstigem Wohnraum. Das Programm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ soll dabei als „klassische Aufgabe der Stadterneuerung“ (Landeshauptstadt Hannover 2014c, 25) das Ziel begleiten. Angestrebt werden hier eine „Verbesserung des Wohnumfeldes und des sozialen Zusammenhalts sowie der Integration aller Bevölkerungsgruppen“ (Landeshauptstadt Hannover 2014c, 25). 2014 waren Hainholz, Sahlkamp-Mitte und Stöcken Sanierungsgebiete des Programms. (vgl. Landeshauptstadt Hannover 2014c, 25).

Die Anpassung an die derzeitigen Wohnbedürfnisse und die Modernisierung sind als Ansatz geeignete Maßnahmen, um den Wohnbestand ansprechend und anfragerecht zu gestalten und den Ansprüchen anzupassen, jedoch werden hier keine konkreten Bedürfnisse genannt, die es zu erfüllen gilt. Eine Bewertung gestaltet sich hier daher schwierig. Das Programm „Soziale Stadt“ ist eine Maßnahme der Städtebauförderung und wird deutschlandweit umgesetzt. Daher handelt es sich hierbei um keine Maßnahme, die speziell auf die geänderten Ansprüche an den Wohnraum in Hannover eingeht. Jedoch lässt sich sagen, dass die Anwendung des Programms in Hainholz als passend angesehen werden kann, denn für diesen Stadtteil wird für die nächsten Jahre ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert (siehe Kapitel 4.1).

Als nächste Maßnahme schließt die „Modernisierung und Umfeldverbesserung“ an. Zusammen mit den Eigentümern sollen die Wohnungsbestände, die meist veraltet sind (besonders in Hainholz und Stöcken), saniert werden und das Wohnumfeld verbessert

werden. Auf diese Weise soll ein Leerstand „aufgrund mangelnder Instandhaltung, Modernisierung oder problematischer Nachbarschaften“ (Landeshauptstadt Hannover 2014c, 25) vermieden werden. Eine integrative Quartiersentwicklung soll bei der Erreichung dieses Zieles ebenfalls als Instrument weiterhin genutzt werden und das Wohnumfeld, das Wohnangebot, die Infrastruktur und den gesellschaftlichen Zusammenhalt verbessern. „Durch Aufwertung des Wohnumfeldes, attraktive öffentliche Räume, ein möglichst dichtes Netz an Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen sowie durch Erhaltung und Attraktivitätssteigerung des Angebotes an Kinderbetreuung, Schulen, Sport- und Kultureinrichtungen tragen die verschiedenen Fachbereiche der Stadt zur Entwicklung urbaner Wohnquartiere bei.“ (Landeshauptstadt Hannover 2014c, 26). Das Konzept „MeinHannover 2030“ legt ebenfalls den Fokus darauf, die Versorgung in der Innenstadt und in den Stadtteilen zu stärken. Die Versorgung soll zum einen mit der Stadt gemeinsam wachsen und „sich andererseits an die wandelnden Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft anpassen“ (Landeshauptstadt Hannover 2016b, 35). Dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover soll als neuer „Baustein“ ein Nahversorgungskonzept angefügt werden, welches die derzeitige Versorgungslage und Verbesserungsmöglichkeiten darstellt (vgl. Landeshauptstadt Hannover 2016b, 36). Die Ziele sind eine „eine starke Innenstadt“ (Landeshauptstadt Hannover 2016b, 36), „starke Zentren in den Stadtteilen“ (Landeshauptstadt Hannover 2016b, 36) und „eine gute, wohnortnahe Versorgung“ (Landeshauptstadt Hannover 2016b, 36). Diese Maßnahmen rücken Faktoren in den Vordergrund, auf die von den Menschen besonders viel Wert gelegt wird. Ein nahes und vielfältiges Angebot an Freizeit-, Versorgungs-, Betreuungsmöglichkeiten und Ähnlichem entspricht den Erwartungen der Menschen an den städtischen Wohnraum und macht das städtische Wohngefühl aus. Ein dichtes Netz an verschiedenen Dienstleistungen ist für alle Haushaltsgruppen ansprechend. Die Nähe zu diesem Angebot wird immer mehr als Voraussetzung gesehen. Ziel muss es sein, dieses städtische Wohngefühl durch ein dichtes Versorgungsangebot in allen Wohngebieten gleichermaßen herzustellen, denn genau das wird immer stärker nachgefragt (siehe Kapitel 5). Die Bewohner möchten einen nahen „Zugang“ zu den verschiedenen Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten haben. Die in Kapitel 5 hervorgehende Präferenz der kurzen Wege ist Ausdruck dieses Wunsches.

Es zeigte sich zudem, dass ein sicheres und sauberes Umfeld ebenfalls von Relevanz sind. Ein angenehmes Wohnumfeld zu schaffen muss in den künftigen Jahren, besonders in problematischen Vierteln, zu den wichtigsten Zielen der Stadt gehören, um den Ansprüchen zu genügen und den Wohnbestand attraktiver zu gestalten. Die Modernisierung und Umfeldverbesserung in entsprechenden Stadtteilen sind als Instrumente für eine geeignete Ausrichtung des Wohnumfeldes auf die Ansprüche der Menschen und eine Qualifizierung für die Reurbanisierung daher als notwendig anzusehen. Die integrative Quartiersentwicklung kann gezielt auf die Stärken und Schwächen des Quartieres eingehen und „urbane Aspekte“ (Ring und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2015, 128) stärken. Dabei ist es wichtig, in allen Stadtteilen Versorgungsmöglichkeiten wohnortnah anzubieten. Die Polyzentralität der Stadt wird immer wichtiger, wie sich in Kapitel 5 gezeigt hat. Dies gilt für alle Haushalts- und Altersgruppen, doch besonders für Senioren. Daher ist der verstärkte Blick der Stadt Hannover, Umfeldverbesserungen vorzunehmen und die infrastrukturelle Ausstattung der Stadtteile weiter zu fördern, eine gute und vor allem wichtige Maßnahme zur Anpassung an die Ansprüche der Menschen.

Das vierte Instrument des Aktionsfeldes „Wohnen im Bestand“ ist die „gezielte Nachverdichtung in Geschosswohnungsbeständen“, die das Gesamtziel dieses Feldes abrundet. „Durch eine gezielte Nachverdichtung mit neuen Wohngebäuden wird ein Qualitätsgewinn auch für den Wohnungsbestand erreicht“ (Landeshauptstadt Hannover 2014c, 26). Dazu soll Neubau an bereits bestehenden Wohngebäuden angefügt werden.

Diese Maßnahme bringt Neues und Vorhandenes zusammen und gestaltet das Stadtbild moderner, ohne dass es zu einer kompletten Veränderung kommt. Dies stößt mit höherer Wahrscheinlichkeit auf die Zustimmung der ansässigen Bewohner, da sich neue Bauten in das vorhandene Stadtbild einfügen und es nicht komplett verändern. Neben den Ansprüchen der Zuziehenden können damit auch die Wünsche der bereits ansässigen Bewohner berücksichtigt werden. Maßnahmen, die auf Widerspruch in der eigenen Bevölkerung stoßen, führen zu Problemen in der Umsetzung. Die Zusammenführung von Neu und Alt kann dem vorbeugen und beide Gruppen zufrieden stellen. Ziel sollte eine Weiterentwicklung und nicht der komplette Umbau sein. Die städtebauliche Vielfalt und ein attraktives Stadtbild sind Faktoren, die bei der Wohnortentscheidung mit einspielen. Zudem bietet Geschosswohnungsbestand flexiblen Wohnraum, der sowohl von Einpersonenhaushalten als auch von

Mehrpersonenhaushalten genutzt werden kann. Kapitel 4.1 hat gezeigt, dass Hannover durch das gute Ausbildungs- und Studienangebot viele junge Menschen im Ausbildungsalter anzieht. Diese bilden meist Wohngemeinschaften, wozu sich Geschosswohnungsbau gut eignet. Zudem machen über Hälfte aller Haushalte Einpersonenhaushalte aus, Tendenz steigend. Daher ist diese Maßnahme als positiv zu bewerten, jedoch sollte darauf geachtet werden, dass die städtebauliche Vielfalt erhalten bleibt und kein monotones Stadtbild entsteht.

Vorbild für die künftige Stadtentwicklung ist das Programm „HannoverCity 2020+“. Laut diesem soll, wie in Kapitel 6.1 beschrieben, das innerstädtische Wohnen stärker gefördert werden und eine Funktionsmischung entstehen, die das Wohnen mit der Arbeit verknüpfen soll (vgl. Landeshauptstadt Hannover 2014c, 26). Auch laut dem Konzept „MeinHannover 2030“ soll mit der Bestandsentwicklung eine größere Nutzungsmischung einhergehen (Landeshauptstadt Hannover 2016b, 35).

Die Funktionsmischung ist eine wichtige Maßnahme um auf die geänderten Ansprüche der Menschen einzugehen, denn Kapitel 5.2 hat gezeigt, dass für die verschiedenen Haushaltsformen die Nähe zum Arbeitsort ein wichtiges Kriterium darstellt und der städtische Wohnraum dies leisten soll. Diese Maßnahme ist essentiell für die zukünftige Entwicklung des Wohnraumes. Die Autounabhängigkeit und die Nähe zu Einrichtungen, die zum Alltag benötigt werden und zum Arbeitsplatz werden immer wichtiger. Immer stärker lässt sich die Tendenz zur Verknüpfung von Arbeiten, Wohnen und Freizeit feststellen. Der Wunsch der kurzen Wege spielt hier mit ein.

Die Entstehung von Bauten, die beispielsweise im Erdgeschoss Einzelhandel, Gastronomie oder Büroraum und in den oberen Stockwerken Möglichkeiten zum Wohnen anbieten, sind ideal für die Umsetzung der Funktionsmischung.

Ein Beispiel für Neubau dieser Art findet sich in Hannover am Hohen Ufer: auf dem ehemaligen Schulhof der Gehörlosenschule sollen zwei Wohngebäude entstehen, die insgesamt 16 Wohnungen in den Obergeschossen bieten. Das Erdgeschoss ist für den Einzelhandel und die Gastronomie reserviert. Das „Städtebauliche[s] Ziel ist die Weiterentwicklung der steinernen Uferbebauung und die Anpassung an die baulichen Gegebenheiten der Altstadt“ (Landeshauptstadt Hannover o.J. c, o.S.). Der Attraktivitätsfaktor soll durch die gastronomische Nutzung im Erdgeschoss und den dortigen Ausgang, der zur unteren Uferpromenade führt, gegeben werden.



Abbildung 12: Blick vom Hohen Ufer auf geplanten Neubau mit Gastronomienutzung im Untergeschoss, Quelle: (Landeshauptstadt Hannover o.J. c, o. S.)

Um den Ansprüchen der Menschen entgegen zu kommen und eine städtische Atmosphäre aufkommen zu lassen, ist eine dichte Bebauung und Funktionsmischung Voraussetzung und muss verstärkt durchgesetzt werden. Sie sorgen für ein belebtes Umfeld, dass auch nach dem offiziellen Ladenschluss belebt bleibt, denn die Menschen wohnen vor Ort. Daher ist die verstärkte Durchsetzung einer Nutzungsmischung eine passende Maßnahme.

### 6.2.3 Bezahlbares Wohnen in der Stadt

Das dritte Aktionsfeld, „Bezahlbares Wohnen in der Stadt“, erklärt „die Sicherung und Schaffung von preiswertem Wohnraum zum Ziel“ (Landeshauptstadt Hannover 2014c, 27) der Landeshauptstadt Hannover, denn es könne seit dem Jahr 2004 beobachtet werden, dass der Anteil der städtischen Belegrechtswohnungen kontinuierlich absinkt. Maßnahmen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sind:

- Die Laufzeitverlängerung von Aufwendungszuschüssen
- Ein kommunales Förderprogramm zur Schaffung preiswerten Wohnraums
- Kooperationsverträge zum Erwerb von Belegrechten und/oder Mietpreisbindungen
- Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft
- Kostendämpfung durch vermehrte Wohnbaulandausweisung
- Preisgünstige Wohnungen über städtebauliche Verträge
- Teilmodernisierungen und
- Der Hannover-Kinder-Bauland-Bonus.

Preisgünstiger Wohnraum soll aufgrund „der zunehmenden Zahl an Transferleistungsempfängern sowie Studenten und der Einkommensentwicklung“ (Gewos 2013, 84) entgegen kommen. So soll durch die Verlängerung von Aufwendungszuschüssen für Belegrechtswohnungen, die geeignet sind, Wohnraum auch für Menschen mit niedrigerem Einkommen gesichert werden. Das kommunale Förderprogramm fördert Wohnungen mit städtischen Mitteln. Ziel ist es hier bis zum Jahr 2018 insgesamt 775 Wohnungen zu fördern. Dabei sollen von der Stadt Hannover Belegrechte für mindestens 30% der Wohnungen erhalten werden. Durch Kooperationsverträge zum Erwerb von Belegrechten sollen der Stadt Belegrechte für bestimmte Wohnungen übertragen werden. Es soll ein „Pool[s] an preiswerten Wohnungen“ (Landeshauptstadt Hannover 2014c, 28) entstehen, aus dem der Stadt Belegrechte zugesprochen werden. Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft sollen weitere Maßnahmen überprüfen, die der Weiterentwicklung der Quartiere dienlich sind. Dazu gehört zum Beispiel die Einigung zu Aufwertungsmaßnahmen (vgl. Landeshauptstadt Hannover 2014c, 29).

Durch die bereits beschriebene „Wohnbauflächeninitiative und die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen“ wird das Angebot vergrößert. Ziel dieser Maßnahmen ist die Kostendämpfung. In Einzelfällen soll auch geprüft werden, ob durch städtebauliche Verträge „Vereinbarungen über eine Quote für preiswerten Wohnraum möglich sind“ (Landeshauptstadt Hannover 2014c, 29).

Teilmodernisierungen oder die Reduzierung des Standards sollen zudem untersuchen, ob Sanierungen oder Weiterentwicklungen stattfinden können, ohne dass eine Erhöhung des Mietpreises stattfindet. Zuletzt soll der Hannover-Kinder-Bauland-Bonus, unter bestimmten Voraussetzungen, Familien „je Kind 10% Preisnachlass auf den Grundstückspreis bei städtischem Eigentum“ (Landeshauptstadt Hannover 2014c, 29) gewähren.

Das Ziel „Bezahlbares Wohnen in der Stadt“ ist grundlegend, um auf die wachsende Nachfrage nach Wohnraum in Hannover zu reagieren und Bewohner zu gewinnen. Laut dem Gewos Gutachten des Jahres 2013 wurde in den letzten deutlich, dass beliebte Lagen, „wie Isernhagen-Süd oder die zentral gelegenen Stadtteile Zoo, Mitte und Bult [verzeichneteten] im Zeitraum von 2006/2007 bis 2009/2010 Mietspreissteigerungen von über 15%“ (Gewos 2013, 18) zeigten. Dagegen wurden in Anderten (- 12%), Bemerode und Ahlem (je - 6%) schrumpfende Mieten beobachtet. Eine steigende Nachfrage in den kommenden Jahren kann zu einer Erhöhung des

Mietpreisunterschiedes zwischen den verschiedenen Stadtteilen führen. Dies kann in beliebten Stadtteilen eine Verdrängung der ansässigen Bevölkerung und der geringer Verdienenden verursachen und zu einem Leerstand oder einer Konzentration schlechter Verdienender in weniger nachgefragten Stadtteilen führen. Eingriffe seitens der Stadt, die das Angebot vergrößern und Belegrechte sichern, können ein unkontrolliertes Steigen oder Sinken der Preise eindämmen und das Wohnen in der Innenstadt weiterhin für alle möglich machen. Zudem werden hier die Umfeldverbesserung und die integrative Quartiersentwicklung ansetzen müssen, um den Wohnraum in Hannover qualitativ auf ein ähnliches Niveau zu bringen und an die Ansprüche der Menschen anzupassen.

„Städte sind und bleiben „Integrationsmaschinen““ (Rips 2005, 238) die für alle bezahlbaren Wohnraum anbieten sollten. Zu hohe Preise können diesen Faktor einschränken und einen Verlust einer vielfältigen Bewohnerschaft bedeuten. Im Vorangegangenen wurde deutlich, dass die Nachverdichtung und Nutzungsmischung als Ziele erreicht werden sollen, doch „Verdichtung kann hierbei eine Chance darstellen, Urbanität zu verbessern, wenn gleichzeitig die passende Nutzungsmischung und gemischte soziale Struktur erreicht wird“ (Ring und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2015, 168). Diese drei Ziele stehen im Einklang zueinander und können durch eine gemeinsame Umsetzung die Landeshauptstadt Hannover auf eine künftige Reurbanisierung und die geänderten Ansprüche der Menschen vorbereiten.

Zudem beugt eine durchmischte Bevölkerung der Entstehung von sozialen Brennpunkten vor, die die gutverdienende Bevölkerungsschicht von der schlechter Verdienenden trennen und zu Spaltungen in der Gesellschaft führen. Solch eine Spaltung kann schrittweise die Sicherheit vermindern und abschreckend auf Zuziehende wirken. Besonders Haushalte mit Kindern und Paare ohne Kinder legen viel Wert auf die Wohnumfeldqualitäten. Kapitel 5.1 hat gezeigt, dass der Sicherheitsaspekt für die Menschen wichtig bei der Wahl des Wohnumfeldes ist. Die Ausbesserung von Schwierigkeiten und Rufschäden der betroffenen Stadtteile erfordert im Nachhinein einen großen Aufwand, der jahrlange Arbeit verursacht. Zu hohe Preise können demnach folgenreich für die zukünftige Stadtentwicklung sein und müssen auf einem Niveau gehalten werden, das für alle bezahlbar ist.

#### 6.2.4 Kommunikation – Kooperation – Beratung

Das abschließende und vierte Aktionsfeld „Kommunikation – Kooperation – Beratung“ beschäftigt sich mit der Zusammenarbeit aller Einflusssträger des Wohnungsmarktes. Dies soll nach dem Motto Leistung und Gegenleistung geschehen. „Die Stadt informiert, beteiligt und fördert. Investoren entwickeln und modernisieren.“ (Landeshauptstadt Hannover 2014c, 31). Hier wird angestrebt, „auch die privaten EigentümerInnen in den Dialog einzubinden“ (Landeshauptstadt Hannover 2014c, 31). Die Kommunikation soll zudem auch auf regionaler Ebene stattfinden. Ziel ist es, das „Engagement von EigentümerInnen in den Wohnquartieren weiter auszubauen“ (Landeshauptstadt Hannover 2014c, 31) und die Kooperation mit diesen dazu zu verstärken. Instrumente zur Erreichung dieser Ziele sind:

- Wohnungsmarktbeobachtung
- Dialog mit der Wohnungswirtschaft und anderen Akteur/Innen
- Beratung und Öffentlichkeitsarbeit
- Beratung für Senior/Innen
- Inklusion – Barrierefreies Wohnen

Die Wohnungsmarktbeobachtung wird hierbei laut dem Konzept „als Instrument zur Frühwarnung und Erfolgskontrolle“ (Landeshauptstadt Hannover 2014c, 32) genutzt. Weiter solle am Dialog mit Akteuren der Wohnungswirtschaft, darunter auch „die Verbandsvertretungen und die Vertretungen der privaten Haus- und Wohnungseigentümer“ (Landeshauptstadt Hannover 2014c, 32), festgehalten werden. Durch die Öffentlichkeitsarbeit sollen die aktuellsten Informationen, unter anderem mit Hilfe der Homepage der Stadt Hannover, publiziert werden. Werbemaßnahmen sollen das Wohnen in städtischen Quartieren und das Wohnen im Bestand vermarkten und neue Interessenten gewinnen. Senioren werden vom Fachbereich Senioren speziell zum Wohnen im Alter beraten. Dies beinhaltet die Themen Wohnraumanpassung oder das gemeinschaftliche Wohnen. In Zusammenarbeit mit Partnern aus der Wohnwirtschaft, Wohlfahrtsverbänden und anderer Akteure plant der Fachbereich Senioren zudem „modellhaft quartiersnahe altersgerechte Infrastrukturentwicklung im Hinblick auf die Anforderungen des demografischen Wandels zu erproben“ (Landeshauptstadt Hannover 2014c, 32). Neben der Anpassung an die Senioren soll auch zunehmend das Angebot an Wohnraum für Menschen mit Behinderungen verbessert werden. Dazu werden die Ziele des Programms „Auf dem Weg zur



inklusive Stadt“ aufgegriffen. Menschen mit Behinderung soll die Möglichkeit gegeben werden, eine freiere und größere Auswahl ihrer Wohn- und Aufenthaltsorte zu haben (vgl. Landeshauptstadt Hannover 2014c, 32).

Eine permanente Wohnungsmarktbeobachtung ist wichtig, um feststellen zu können, welche aktuellen Tendenzen der Wohnungsmarkt zeigt und ob die gewählten Maßnahmen zum Erfolg führen und für die Menschen ansprechend sind. Ein erfolgreicher Wohnungsmarkt benötigt eine stetige Anpassung an die Wünsche und die Rahmenbedingungen, die Einfluss auf die Lage des Wohnungsmarktes haben.

Eine rechtzeitige Beteiligung der Akteure der Wohnungswirtschaft seitens der Stadt ist wie bereits angesprochen, ein wichtiger Schritt, um den Wohnraum nachhaltig und zielorientiert zu entwickeln. Eine Zusammenarbeit zwischen der öffentlichen Hand und der „privaten Wohnungswirtschaft [ist] für das Erreichen wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Ziele erforderlich“ (Jekel, et al. 2010, 147). Das Bestreben, die Kommunikation mit privaten Eigentümern zu verstärken, ist für eine nachhaltige Planung der Wohnungspolitik eine wichtige Maßnahme. Daneben die Kommunikation auch auf regionaler Ebene zu schaffen, ist ideal, um sich den Ansprüchen der Menschen als Region anzupassen. Durch den Austausch können die Kernstadt und das Umland Stärken und Schwächen des Wohnungsmarktes und die Nachfrager der eigenen Region feststellen und gezielter auf diese eingehen. Die Kommunikation auf regionaler Ebene ist daher eine gute Maßnahme, um das Wohnangebot an die zukünftigen Wünsche anzupassen.

Daneben ist auch eine rechtzeitige Vermarktung wichtig, um Interessenten auf die Bauprojekte der Stadt aufmerksam zu machen und die Aufmerksamkeit auf die eigene Stadt zu lenken. Eine spezielle Beratung für Senioren ist ebenfalls sinnvoll, denn so kann die Vermarktung der barrierefreien Wohnungen gefördert werden. Kapitel 5 hat deutlich gemacht, dass Senioren neben barrierefreien Wohnungen auch generationenübergreifendes Wohnen und eine gute Versorgung in der Nähe des Wohnortes nachfragen. In diesem Zusammenhang ist die Erprobung einer altersgerechten Infrastruktur wichtig, denn in den nächsten Jahren wird die Versorgung der Senioren ein zunehmend wichtiger Aspekt in der Stadtentwicklung werden. Daneben das Wohnangebot für Menschen mit Behinderungen zu verbessern ist wichtig, um ein Angebot und ein Zuhause für alle zu schaffen.

### **6.3 Die Schlussfolgerungen der Evaluation**

Die Evaluation zeigt, dass die Maßnahmen den Aspekten, die von den Menschen am städtischen Leben geschätzt werden in der Planung zunehmend eine wichtige Rolle einräumen. Dazu gehören beispielweise gute Versorgungsmöglichkeiten, barrierefreier Wohnraum und eine zunehmende Durchsetzung der Funktionsmischung. Die folgenden Schlussfolgerungen nehmen Bezug zu den Maßnahmen und leiten Handlungsempfehlungen ab.

Der Neubau in Hannover soll qualitativ hochwertig sein und auf Basis einer verstärkten Zusammenarbeit mit der lokalen Wohnungswirtschaft geplant werden sowie in verschiedenen Preisklassen angeboten werden. Wichtig ist hier, die verschiedenen Preiskategorien der Nachfrage entsprechend anzubieten, um den Neubau letztendlich vermarkten zu können. Eine zu hohe Zahl an hochpreisigem oder tiefpreisigem Wohnraum kann negative Effekte, wie Verdrängung, mit sich ziehen. Die Befolgung des Prinzips „Innen- vor Außenentwicklung“ ist eine gute Maßnahme der Stadt Hannover, um eine höhere Verdichtung zu bewirken, die zunehmend von den Menschen nachgefragt wird. Das Wohnangebot muss vielfältiger werden, damit die Ansprüche der Bewohner erfüllt werden. Die Förderung von Baugruppen und gemeinschaftlichen Wohnprojekten kommt dem gut entgegen, allerdings könnte eine stärkere finanzielle Unterstützung einen größeren Anreiz bieten und die Anzahl der Interessenten erhöhen.

Es zeigt sich, dass die Stadt Hannover bemüht ist, den Neubau an die Vorstellungen der Menschen anzupassen und sich auf eine erhöhte Nachfrage in der Innenstadt einstellt. Besonders innerstädtischer Geschosswohnungsbau soll hier gefördert werden, jedoch ist an dieser Stelle wichtig, dass der Wohnraum weiterhin ansprechend und attraktiv bleibt und der Geschosswohnungsbau kein monotones Stadtbild verursacht. Der Geschosswohnungsbau muss abwechslungsreich und ansprechend gestaltet werden und darf die städtebauliche Vielfalt nicht einschränken.

Neben dem Neubau soll durch Maßnahmen wie der Stadterneuerung, der Umfeldverbesserung und der Quartiersentwicklung der Bestand gefördert und attraktiver gestaltet werden. Dadurch kann mit vorhandenem Potential der Stadt gearbeitet werden. Bestehendes wird aufgewertet. Es sollte darauf geachtet werden, dass die Maßnahmen in den verschiedenen Stadtteilen dem Bedarf entsprechend eingesetzt werden. Es zeigt sich, dass die Sicherheit und Sauberkeit für die Menschen

bei der Wohnstandortwahl von Bedeutung sind. Zudem machen diese Aspekte den ersten Eindruck eines Stadtteils aus. Die Quartiersentwicklung kann hierbei helfen, stadtteilspezifische Probleme zu identifizieren und diese zu verbessern. Die Nutzungsmischung zu fördern ist ein wichtiger Aspekt, der verstärkt Berücksichtigung finden sollte. Die kurzen Wege der Stadt ziehen die Menschen zunehmend an und können durch die Nutzungsmischung verstärkt gefördert werden. Insgesamt sollte mit der Bestandentwicklung angestrebt werden, die Stadtteile auf ein ähnliches Niveau zu bringen und so der verstärkten Nachfrage und den erhöhten Ansprüchen gerecht zu werden.

Das Aktionsfeld „Bezahlbarer Wohnraum“ ist grundlegend, um das Wohnen in Hannover für alle weiterhin möglich zu machen. Hier wird besonders darauf Wert gelegt, dass Menschen, die Transferleistungen beziehen und Studenten das Wohnen in Hannover möglich gemacht werden kann. Die erhöhte Nachfrage nach dem städtischen Wohnen kann zu einem Steigen der Mietpreise führen. Die Preise sind als Kriterium der Wohnstandortwahl für alle Haushaltsgruppen wichtig. Daher sollte hier weiterhin beachtet werden, dass der verstärkte Neubau und eine vergrößerte Nachfrage in Hannover nicht zu einem Steigen der Mietpreise führen. Die Maßnahmen, um preisgünstigen Wohnraum zu sichern, sollten konsequent befolgt werden, denn laut dem Gutachten der Gewos (Gewos 2013, 84), wird der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum zunehmen.

Maßnahmen des Aktionsfeldes „Kooperation-Kommunikation-Beratung“ sehen die Einbeziehung der verschiedenen Akteure der Wohnungswirtschaft, der Öffentlichkeit und die Beratung von Senioren vor. Diese Maßnahmen sind notwendig, da eine gute Kommunikation einer gemeinsamen und zielorientierten Ausrichtung verhilft. Werbemaßnahmen der Stadt sind hier ein wichtiger Ansatz, um die Neubauprojekte zu vermarkten und Aufmerksamkeit für Hannover zu schaffen.

Kapitel 5.1 hat gezeigt, dass sich die Menschen zunehmend eine Beteiligung wünschen und bei der Planung mitwirken möchten. Die Landeshauptstadt Hannover hat durch, unter anderem, die Dialogprozesse zum Konzept „MeinHannover 2030“ den Bürgern die Möglichkeit zur Beteiligung gegeben und die Ideen berücksichtigt. Die Bürgerbeteiligung in der Planung des Wohnraumes sollte weiterhin verstärkt berücksichtigt werden. Ein Wohnraum, der für Menschen gebaut wird, sollte den Menschen auch entsprechend die Möglichkeit zur Beteiligung und zur Mitsprache geben. Es zeigt sich, dass ein bürgernaher Dialog angestrebt wird.

Des Weiteren fällt auf, dass für Senioren Maßnahmen, wie ein zusätzliches Angebot an barrierefreien Wohnungen, eine spezielle Infrastruktur und Beratungen ergriffen werden, jedoch erfolgt keine spezielle Ausrichtung auf andere Alters- oder Haushaltsgruppen. In einigen Jahren wird die Gruppe der Senioren den Großteil der Bevölkerung ausmachen, daher ist die Ausrichtung auf diese Gruppe relevant, jedoch wird es vor dem Hintergrund der sinkenden Zahl erwerbsfähiger und junger Menschen in Deutschland ebenfalls zunehmend wichtig, für diese Gruppen attraktiv zu bleiben. Sie sorgen für ein belebtes Stadtbild, das weitere Menschen anzieht. Die Stadt Hannover zieht junge Menschen aufgrund der vielfältigen Möglichkeiten an Studien- und Ausbildungsplätzen an. Dieser positive Standortfaktor sollte dazu genutzt werden, diese meist jungen Menschen von einem „Bleiben“ in Hannover zu überzeugen und daher zunehmend, auch außerhalb der Wohnungspolitik, berücksichtigt werden. Die Konzepte „Innenstadtkonzept 2020+“ und „MeinHannover 2030“ zeigen ebenfalls, dass die Stadt Hannover den Trend zum Wohnen in der Stadt erkannt hat und unter anderem die Funktionsmischung und innerstädtisches Wohnen fördert. Hannover ist auf dem richtigen Weg und sollte weiterhin bemüht sein, die Wünsche der Bewohner zu erkennen und die Planung auf diese auszurichten. Im Rahmen dieser Evaluation lässt sich abschließend sagen, dass eine Anpassung an die geänderten Ansprüche der Menschen und an die Reurbanisierung, im Sinne einer erhöhten Nachfrage des innerstädtischen Wohnens, im Wohnkonzept 2025 erfolgt, die Stadt jedoch weiterhin darum bemüht sein sollte, die Wünsche der Menschen und die weitere Entwicklung des Wohnungsmarktes im Blick zu behalten.

## 7. Fazit

Es zeigt sich: Die Ansprüche der Menschen variieren voneinander und die Menschen weisen je nach Haushaltsform, Lebensphase oder Lebensstil bei der Wahl des Wohnstandortes unterschiedliche Schwerpunkte auf. Es haben sich verschiedene Haushaltsformen und Lebensstile gebildet, die verschiedene Anforderungen an den Wohnraum und die Stadtplanung stellen. Wie können sich die Städte auf diese Entwicklung einstellen und sich für die vergrößerte Nachfrage der nach der Stadt qualifizieren?

Allgemein lässt sich sagen, dass es keine generell anwendbare Strategie gibt, um den Wohnraum passend zu gestalten und in jeder Stadt den Bewohnerwünschen gerecht zu werden. Städte sind ein komplexes Gebilde, in welches verschiedene Einflussfaktoren einwirken und die Entwicklung beeinflussen. Die Sicherheit, die Qualität des Wohnumfeldes und die Kosten spielen eine große Rolle in der Wohnstandortentscheidung. Eine erhöhte Nachfrage kann zu steigenden Preisen führen. Städte sollten möglichst früh handeln und preisdämpfende Maßnahmen ergreifen, um dem entgegenzuwirken. Zudem sollte Wert darauf gelegt werden, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum über das Stadtgebiet zu verteilen und eine räumliche Konzentration zu vermeiden.

In Kapitel 5 ging hervor, dass für die Menschen besonders das dichte und wohnortnahe Versorgungs- und Freizeitangebot von Bedeutung sind und eine Funktionsmischung positiv bewertet wird. Zunehmend suchen die Menschen aufgrund der Dichte an Dienstleistungsangeboten, der kurzen Wege, der vielen Möglichkeiten und der lebendigen Atmosphäre die Stadt als Wohnort auf. Diese Aspekte werden im Hinblick auf die Qualifizierung der Kernstädte immer wichtiger. Als Basis für ein attraktives Wohnangebot sollte daher versucht werden, ein dementsprechend dichtes Netz an Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten aufzubauen. Dazu ist es nicht nötig, die Stadt zu vergrößern, sondern von Innen aufzuwerten und zu verdichten. Eine Entwicklung von Innen kann ungenutzte Gebäude oder Flächen wieder aktivieren und die vorhandenen Potentiale nutzen. Daneben ist es wichtig, die Funktionsmischung verstärkt in der Planung miteinzubringen und durchzusetzen.

Ergänzend dazu sollten sich die Städte ihrer spezifischen Bevölkerungsstruktur anpassen. Für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung ist es notwendig, die Nachfrager der eigenen Stadt und des eigenen Wohnungsmarktes zu identifizieren und zu erkennen. Es wird für die Städte zunehmend von Bedeutung, die eigene

Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen sowie die dazugehörigen Wünsche zu erkennen. Dies kann im Rahmen von Befragungen und unter der Einbeziehung der Bewohner in die Planung stattfinden. Der Wohnraum sollte jedoch dabei weiterhin für alle nutzbar sein, denn „Grundsätzlich gilt: Zukunftsträchtige und somit wertbeständige Wohnbauten müssen nicht immer wieder neu, speziell für verschiedene Nutzergruppen und Lebensphasen, an unterschiedlichen Standorten errichtet werden. Ansonsten könnten städtebauliche Ghettos zum Beispiel für junge, behinderte oder alte Menschen“ (Wiechers 2005, 348) zustande kommen. Es muss Wohnraum angeboten werden, der den verschiedenen Nachfragen entgegen kommt und dabei ein Zuhause für alle bieten kann. Wohnangebote, die ein gemeinschaftliches Wohnen für die verschiedenen Haushaltsstrukturen und Lebensstile bieten, werden dabei zunehmend relevant.

Die eigenen Stärken und Schwächen müssen ausgearbeitet und genutzt werden. Es sollte Wert darauf gelegt werden, alle Stadtteile gemäß ihrer Entwicklungslage zu fördern und auf ein ähnliches Niveau zu bringen, um eine ungleiche Entwicklung zu vermeiden. Dazu ist die verstärkte Zusammenarbeit mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft aber auch mit Beteiligten aus angrenzenden Handlungsfeldern wichtig. So können die Ressourcen und das Wissen gebündelt werden, um die Wohnungspolitik strategisch und zielorientiert auszurichten.

## Literaturverzeichnis

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2011a): Zurück in die Stadt oder: Gibt es eine neue Attraktivität der Städte? (BBSR-Berichte KOMPAKT 2/2011).

[http://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSP/SharedDocs/Publikationen/DE\\_Ressorforschung/attraktivitaet\\_staedte.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](http://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSP/SharedDocs/Publikationen/DE_Ressorforschung/attraktivitaet_staedte.pdf?__blob=publicationFile&v=1) (Zugriff am 7. Juli 2016).

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2011b): Renaissance der Großstädte - eine Zwischenbilanz. (BBSR-Berichte KOMPAKT 9/2011)

[http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BerichteKompakt/2011/DL\\_9\\_2011.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BerichteKompakt/2011/DL_9_2011.pdf?__blob=publicationFile&v=2) (Zugriff am 16. 06 2016).

Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) (2016a): Jugendquotient.

<http://www.bib-demografie.de/SharedDocs/Glossareintraege/DE/J/jugendquotient.html?nn=307181> (Zugriff am 10. 07 2016).

Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) (2016b): Altenquotient.

<http://www.bib-demografie.de/SharedDocs/Glossareintraege/DE/A/altenquotient.html?nn=3071818> (Zugriff am 10. Juli 2016).

Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) (2016c): Bevölkerung ab 20 Jahre nach Familienstand in Deutschland, 1970 bis 2014.

[http://www.bib-demografie.de/DE/ZahlenundFakten/12/Abbildungen/a\\_12\\_01\\_bev\\_ab\\_20\\_famstand\\_d\\_ab1970.html](http://www.bib-demografie.de/DE/ZahlenundFakten/12/Abbildungen/a_12_01_bev_ab_20_famstand_d_ab1970.html) (Zugriff am 05. August 2016).

Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) (2016d): Frauen von 20 bis 34 Jahren in Privathaushalten nach Haushaltsgröße in Deutschland, 1991 und 2014.

[http://www.bib-demografie.de/DE/ZahlenundFakten/13/Abbildungen/a\\_13\\_07b\\_frauen\\_ag20\\_34\\_hh\\_groesse\\_d\\_1991u2014.html](http://www.bib-demografie.de/DE/ZahlenundFakten/13/Abbildungen/a_13_07b_frauen_ag20_34_hh_groesse_d_1991u2014.html) (Zugriff am 05. August 2016).

Bundesministerium des Inneren (BMI) (2011): Demografiebericht: Bericht der Bundesregierung zur demografischen Lage und künftigen Entwicklung des Landes.

[https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Broschueren/2012/demografiebericht.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Broschueren/2012/demografiebericht.pdf?__blob=publicationFile) (Zugriff am 14.08.2016)

Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) (2009): Stadt als Wohnort für Familien: Ergebnisse der ExWoSt-Studie „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien.

[http://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSP/SharedDocs/Publikationen/DE\\_Ressorforschung/stadt\\_familien.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](http://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSP/SharedDocs/Publikationen/DE_Ressorforschung/stadt_familien.pdf?__blob=publicationFile&v=1) (Zugriff am 2. Juli 2016).

Brake, K. & Urbanczyk, R. (2012): Reurbanisierung - Strukturierung einer begrifflichen Vielfalt.“ In: Brake, K. & Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung - Materialität und Diskurs in Deutschland. Wiesbaden: Springer VS, S. 34-51.

Danielzyk, R. & Lentz, S. & Wiegandt, C.-C.(2014): Suchst du noch oder wohnst du schon? Wohnstandortentscheidungen zwischen lokaler Orientierung und gesellschaftlicher Entgrenzung. In: Danielzyk, R. & Lentz, S. & Wiegandt, C.-C. (Hrsg.): Suchst du noch oder wohnst du schon? Wohnen in polyzentrischen Stadtregionen (Schriften des Arbeitskreises Stadtzukünfte der Deutschen Gesellschaft für Geographie Band 12). Berlin: Lit Verlag, S.7-24

Flagge, I. (2005): Wohnen - eine unendliche Geschichte. In: Friedemann, J. & Wiechers, R. (Hrsg.): Städte für Menschen, Frankfurt am Main: Fritz Knapp Verlag, S. 103-115.

Fricke, A. & Hereth, M. & Schmitz-Veltin, A. & Zakrzewski, P. (2015): Urbanes Wohnen in Freiburg, Mannheim und Stuttgart: Befragung von Erstbeziehern in neuen Stadtquartieren. In: Fricke, A. & Siedentop, S. & Zakrzewski, P. (Hrsg.): Reurbanisierung in baden-württembergischen Stadtregionen. (Arbeitsbericht der ARL). Hannover: Akademie für Raumordnung und Landesplanung, S. 96-117. [http://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/ab/ab\\_014/ab\\_014\\_gesamt.pdf](http://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/ab/ab_014/ab_014_gesamt.pdf) (Zugriff am 5. Juli 2016)

Gebhardt, L. & Wiegandt, C.-C. (2014): Neue Stadtlust? Motive für urbanes Wohnen im Kontext der Reurbanisierungsdebatte - die Fallstudien Köln Sülz und Leipzig Südvorstadt. In: Danielzyk, R. & Lentz, S. & Wiegandt, C.-C. (Hrsg.): Suchst du noch oder wohnst du schon? Wohnen in polyzentrischen Stadtregionen (Schriften des Arbeitskreises Stadtzukünfte der Deutschen Gesellschaft für Geographie Band 12). Berlin: Lit Verlag, S.141-170.

Geißler, R. (2013): Die Sozialstruktur Deutschlands. (7. Auflage) Siegen: Springer VS.

Gewos (2013): Gutachten zum Wohnkonzept. <http://www.hannover.de/content/download/433480/8967314/file/Gutachten+zum+Wohnkonzept+2025.pdf> (Zugriff am 20. Juli 2016 ).



Haase, A. & Herfert, G. & Kabisch, S. & Steinführer, A. (2010):  
Reurbanisierung in ostdeutschen Grossstädten. Regionale, städtische und  
Quartiersanalysen unter besonderer Berücksichtigung demographischer Prozesse.  
In: disp 180, 1. Abington: Taylor & Francis. S.24-35.

Häußermann, H. & Siebel, W. (1996): Soziologie des Wohnens: Eine  
Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim, München:  
Juventa Verlag.

Häußermann, H. & Siebel, W. (1987): Neue Urbanität. Frankfurt am  
Main: Suhrkamp Verlag.

Herfert, G. & Osterhage, F. (2012): Wohnen in der Stadt: Gibt es eine  
Trendwende zur Reurbanisierung? Ein quantitativ-analytischer Ansatz. In: Herfert,  
G. & Brake, K. (Hrsg.): Reurbanisierung: Materialität und Diskurs in  
Deutschland. Wiesbaden: Springer VS, S.86-112.

Jekel, G. & Frölich von Bodelschwingh, F. & Brühl, H. & Echter, C. P. (2010):  
Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt (Edition Difu – Stadt Forschung  
Praxis Bd. 8). Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik

Kabisch, S. & Steinführer, A. & Haase, A. (2012): Reurbanisierung aus  
soziodemographischer Perspektive: Haushalte und Quartierswandel in der inneren  
Stadt. In: Brake, Klaus/ Herfert, Günter (Hrsg.): Reurbanisierung: Materialität und  
Diskurs in Deutschland. Wiesbaden: Springer VS, S. 113-129.

Krings-Heckemeier, M.-T.(2007): Auswirkungen des demographischen Wandels aus  
der Sicht der Immobilienwirtschaft. In: Hallerbach, L. & KEUCO GmbH & Co. KG  
Hemer: Das Dritte Leben - Die Dritte Haut . Soziale Infrastruktur im Wandel (Third  
age - third skin: social infrastructure in a time of change). Wuppertal: Müller +  
Busmann, S. 16-21.

Kühl, J. (2014): Faktoren der Wohnstandortwahl - Differenzierung von  
Wohnstandortanforderungen unterschiedlicher Nachfragegruppen. In: Danielzyk, R. &  
Lentz, S. & Wiegandt, C.-C. (Hrsg.): Suchst du noch oder wohnst du schon? Wohnen  
in polyzentrischen Stadtregionen (Schriften des Arbeitskreises Stadtzukünfte der  
Deutschen Gesellschaft für Geographie Band 12). Berlin: Lit Verlag, S.25-44.

Landeshauptstadt Hannover (2016a): Grünes Licht für "Mein Hannover 2030".  
[http://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-  
Hannover/Politik/B%C3%BCrgerbeteiligung-Engagement/Mein-Hannover-  
2030/Gr%C3%BCnes-Licht-f%C3%BCr-%22Mein-Hannover-2030%22](http://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Politik/B%C3%BCrgerbeteiligung-Engagement/Mein-Hannover-2030/Gr%C3%BCnes-Licht-f%C3%BCr-%22Mein-Hannover-2030%22) (Zugriff am  
17. Juli 2016).

Landeshauptstadt Hannover (2016b): Stadtentwicklungskonzept "Mein Hannover 2030".  
[http://www.hannover.de/content/download/579921/13343957/file/LHH\\_Broschuere\\_Stadtentwicklungskonzept\\_2016\\_web.pdf](http://www.hannover.de/content/download/579921/13343957/file/LHH_Broschuere_Stadtentwicklungskonzept_2016_web.pdf) (Zugriff am 06. August 2016).

Landeshauptstadt Hannover (2015a): Statistische Berichte der Landeshauptstadt Hannover: Strukturdaten der Stadtteile und Stadtbezirke 2015.  
[http://www.hannover.de/content/download/563108/12914663/file/Strukturdaten\\_2015.pdf](http://www.hannover.de/content/download/563108/12914663/file/Strukturdaten_2015.pdf) (Zugriff am 08. Juli 2016).

Landeshauptstadt Hannover (2015b): Einwohner - Hannovers Bevölkerung in Zahlen.  
<http://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Politik/Wahlen-Statistik/Statistikstellen-von-Stadt-und-Region/Statistikstelle-der-Landeshauptstadt-Hannover/Hannover-in-Zahlen/Einwohner> (Zugriff am 1. August 2016).

Landeshauptstadt Hannover (2014a): Familien in Hannover – Familienmonitoring. 2014. [http://www.hannover.de/content/download/510213/11269098/file/komplett-hoch-und-querformat\\_online\\_2015-02-02.pdf](http://www.hannover.de/content/download/510213/11269098/file/komplett-hoch-und-querformat_online_2015-02-02.pdf) (Zugriff am 06. August 2016).

Landeshauptstadt Hannover (2014b): Stadtentwicklungskonzept 2030: Ausgangslage, Handlungsfelder, Dialog: Status quo-Bericht – Sommer 2014.  
[http://www.hannover.de/content/download/515313/11354410/file/LHH\\_Status\\_Quo\\_Bericht\\_Screen\\_PDF.pdf](http://www.hannover.de/content/download/515313/11354410/file/LHH_Status_Quo_Bericht_Screen_PDF.pdf) (Zugriff am 17. Juli 2016).

Landeshauptstadt Hannover (2014c): Wohnkonzept 2025: Perspektiven zum Wohnen in Hannover.  
[http://www.hannover.de/content/download/521615/11910419/file/Wohnkonzept\\_2025.pdf](http://www.hannover.de/content/download/521615/11910419/file/Wohnkonzept_2025.pdf) (Zugriff am 18. Juli 2016).

Landeshauptstadt Hannover (2013): Anlage 1 zu Beschlussdrucksache Nr. 0840/2013.  
[http://www.hannover.de/content/download/431124/8931142/file/BDS+Wohnkonzept\\_2025\\_Anlage+1\\_Konzept\\_150413.pdf](http://www.hannover.de/content/download/431124/8931142/file/BDS+Wohnkonzept_2025_Anlage+1_Konzept_150413.pdf) (Zugriff am 18. Juli 2016).

Landeshauptstadt Hannover (2011): Hannover City 2020+ - Das Konzept.  
<http://www.hannover.de/content/download/35310/1216820/file/Hannover-City--2020--Das-Konzept.pdf> (Zugriff am 17. Juli 2016).

Landeshauptstadt Hannover (o.J. a): Hannover City 2020+: Anlass und Ziele.  
<http://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Planen,-Bauen,-Wohnen/Stadtplanung-Stadtentwicklung/Konzepte-Projekte/Hannover-City-20202/Anlass-und-Ziele> (Zugriff am 15. Juli 2016).

Landeshauptstadt Hannover (o.J. b): Mein Hannover 2030 - Status quo Bericht.  
<http://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Politik/B%C3%BCrgerbeteiligung-Engagement/Mein-Hannover-2030/Die-Grundlagen/Status-quo-Bericht> (Zugriff am 17. Juli 2016).

Landeshauptstadt Hannover (o.J. c): Hannover baut: Roßmühle/ Am Hohen Ufer.  
<http://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Planen,-Bauen,-Wohnen/Bauen-Denkmalpflege/Hannover-baut/Ro%C3%9Fm%C3%BChle-Am-Hohen-Ufer> (Zugriff am 26. Juli 2016).

Landeshauptstadt Hannover (o.J. d): Der Standort Hannover: Daten & Fakten im Überblick.  
<http://www.hannover.de/Service/Presse-Medien/Presseservice-Marke%C2%ADting,-Tourismus,-Wirtschaft/Allgemeine-Text%C2%ADte-Hannover-im-%C3%9Cberblick/Der-Standort-Hannover-Daten-Fakten-im-%C3%9Cberblick> (Zugriff am 08. Juli 2016).

Opaschowski, H.-W. (2005): Besser Leben, Schöner Wohnen? Leben in der Stadt der Zukunft. Darmstadt: Wissenschaftliche Buchgesellschaft.

Opaschowski, Horst W. (2008): Deutschland 2030 . Gütersloh: Gütersloher Verlagshaus.

Region Hannover (2015): Sozialbericht 2015 - Soziale Lagen in der Region Hannover.  
<http://www.hannover.de/content/download/542949/12412036/file/Sozialbericht+2015+Region+Hannover+17032015.pdf> (Zugriff am 10. Juli 2016).

Region Hannover & Landeshauptstadt Hannover (2014): Bevölkerungsprognose 2014 bis 2025/2030. (Schriften zur Stadtentwicklung Heft 120)  
<http://www.hannover.de/content/download/516195/11368119/file/Band+120+-+Bev%C3%B6lkerungsprognose+2014+bis+2030.pdf> (Zugriff am 11. August 2016).

Rips, F.- G. (2005): Die Zukunft der Stadt aus Sicht des Deutschen Mieterbundes. In: Friedemann, J. & Wiechers, R. (Hrsg.): Städte für Menschen: Grundlagen und Visionen europäischer Stadtentwicklung. Frankfurt am Main : Fritz Knap Verlag, S.235-243.

Ring, K. & Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2015): Urban living: Strategien für das zukünftige Wohnen. Berlin: Jovis.

Sandfuchs, K. (2008): Die Motive der Wohnstandortwahl und die Bewohnerstruktur innenstadtnaher Neubaugebiete am Beispiel von Hannover. In: Maretzke, S. (Hrsg.): Städte im demografischen Wandel: Wesentliche Strukturen und Trends des demographischen Wandels in den Städten Deutschlands (Materialien zur Bevölkerungswissenschaft Heft 125). Wiesbaden: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, S.83-92.

[http://www.bib-](http://www.bib-demografie.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Materialien/125.pdf?__blob=publicationFile&v=4)

[demografie.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Materialien/125.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=4](http://www.bib-demografie.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Materialien/125.pdf?__blob=publicationFile&v=4) (Zugriff am 20.Juli.2016)

Schneider, N. & Spellerberg, A. (1999): Lebensstile Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität. Opladen: Leske + Budrich.

Stockmann, R. & Meyer, W. (2014): Evaluation - Eine Einführung (2. Auflage) Opladen; Toronto: Verlag Barbara Budrich.

Wiechers, R. (2005): Menschliche Städte: Wege zu mehr bürgerschaftlichem Engagement. In: Wiechers, R. & Friedemann, J.: Städte für Menschen: Grundlagen und Visionen europäischer Stadtentwicklung. Frankfurt am Main: Fritz Knapp GmbH, S. 337-353.

### **Eidesstattliche Erklärung**

Hiermit erkläre ich an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe. Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäß aus veröffentlichten und nicht veröffentlichten Schriften entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht. Die Arbeit ist in gleicher oder ähnlicher Form im Rahmen einer anderen Prüfung noch nicht vorgelegt worden.